

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) im Stadtbezirk Stuttgart Ost

Begründung



Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Ost im Stadtteil Berg. Es umfasst das Grundstück des Hochbunkers Sickstraße 171, Flurstück 9905 mit 614 m² Grundstücksfläche. Nördlich, östlich und westlich des Geltungsbereichs grenzt das Grundstück an das Gelände der Johann-Friedrich-von-Cotta-Schule und südlich des Geltungsbereichs an die Sickstraße an.

Bestand und Nutzung

Der Hochbunker ist ein 4-geschossiges, rechteckiges Gebäude mit einer geschlossenen Sandsteinfassade, das vom Architekten Paul Bonatz im Jahr 1941 errichtet wurde. Die Außenmaße betragen 14,8 m auf 15,8 m, die Grundfläche beträgt ca. 234 m². Der Bunker ist mit 2 Untergeschossen unterkellert. Das Gebäude hat ein Flachdach, wobei aus historischen Zeichnungen erkenntlich ist, dass ursprünglich ein Zeltdach existierte und das Gebäude somit eine Firsthöhe von ca. 20 m hatte. Der Bunker ist denkmalgeschützt. Er wurde nach dem 2. Weltkrieg mit verschiedenen Nutzungen belegt, ist jedoch derzeit leerstehend.

2. Ziele und Zwecke der Planung – Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den 4-geschossigen Hochbunker auf dem Flurstück 9905, Sickstraße 171, in Stuttgart-Ost von der Stadt zu erwerben, umzubauen, zu Wohnzwecken umzunutzen und mit zwei Geschossen aufzustocken. Am 23.02.2016 wurden die Planungen im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt. Dieser äußerte sich positiv zu dem Vorhaben.

Auf der Basis des geltenden Planungsrechts ist das Vorhaben nicht realisierbar. Für die Umsetzung der Planung ist deshalb die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Das Vorhaben soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Vorhabenträgerin hat sich im Vertrag vom 20.06.2016 / 29.07.2016 zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich:

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Er soll einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen. Mit dem Vorhaben werden 8 Wohnungen errichtet.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m² betragen. In der näheren Umgebung wurde am 28.07.2015 der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Park der Villa Berg (Stgt 281) aufgestellt. Der Geltungsbereich wurde in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der erste Teilbereich „Park der Villa Berg - ehem. Betriebshof Sickstraße Stuttgart-Ost (Stgt 281.1)“ wurde am 22.12.2016 als Satzung beschlossen. Die festzusetzende Grundfläche von beiden Verfahren zusammen wird jedoch ebenfalls unter 20 000 m² betragen. Der zweite Teilbereich „Park der Villa Berg – Villa Berg, Funkstudio und Park (Stgt. 281.2)“ wird in den nächsten Jahren weitergeführt. Für diesen Bereich wird Gemeinbedarfsfläche sowie Parkfläche festgesetzt werden. Der zweite Teilbereich hat mit dem Bebauungsplan Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) keinen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht bedürfen.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (z. B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für lediglich ein Wohngebäude mit 8 Wohnungen (Wohneinheiten insgesamt < 5000 m² Brutto-Grundfläche), weshalb kein Schutzobjektscharakter nach § 3 Abs. 5d BImSchG gegeben ist.

4. Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Die geplante Festsetzung eines Baugebiets zur Wohnnutzung weicht von der Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ab. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche wird daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und als Wohnbaufläche dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Bebauungsplan

Das Plangebiet ist gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan „Schwanenplatz“ (1972/26) vom 17.08.1972 planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochbunker festgesetzt. Im Juli 2014 wurde eine Entbehrlichkeitsprüfung durchgeführt. Einer Aufgabe der genannten Gemeinbedarfsfläche stehen nach der durchgeführten Entbehrlichkeitsprüfung

keine Gründe entgegen. Nachrückende Bedarfe wurden nicht ermittelt, bzw. sind aufgrund erheblicher finanzieller Aufwendungen einer baulichen Anpassung des Objektes nicht umsetzbar.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Aufgrund der Änderung des Planungsrechts entsteht ein Planungsvorteil. Daher kommt das SIM zum Tragen. Von den insgesamt 8 Wohnungen werden 4 „Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher“ (MME) im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus mit einer Grundstücksverbilligung der Stadt entstehen. Die Verpflichtung zum Bau von Sozialmietwohnungen (SMW) gemäß der SIM-Konditionen ist in dem Vorhaben aufgrund der zu geringen Bruttogeschossfläche Wohnen nicht gegeben. Detaillierte Regelungen und Verpflichtungen für den geförderten Wohnungsbau wurden im Kaufvertrag geschlossen.

Denkmalschutz

Der Hochbunker steht unter Denkmalschutz.

Das Regierungspräsidium Stuttgart erteilte gem. §§ 8 Abs. 1, 7 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) am 14.12.2020 die denkmalschutzrechtliche Zustimmung für das Vorhaben, das den Umbau und die Umnutzung des Hochbunkers zu Wohnzwecken mit Aufstockung um zwei Geschosse, Öffnung von 2 Fassaden u.a. vorsieht und damit den Verlust der Kulturdenkmaleigenschaft zur Folge hat. Maßgeblich hierfür ist die Anfrage der Stadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen vom 20.07.2020 mit Planunterlagen vom 16.05.2019 zur Änderung des geltenden Bauplanungsrechts auf dem Grundstück Sickstraße 171.

Die denkmalschutzrechtliche Zustimmung, verbunden mit dem Verlust der Denkmaleigenschaft bei Realisierung des Projektes, wurde mit Nebenbestimmungen erteilt, die im Wesentlichen Dokumentationspflichten beinhalten.

Bebauungsplan Vergnügungsstätten

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 265.2) vom 15.05.2014 rechtsverbindlich.

Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart in der aktuell gültigen Fassung.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg.

Vorbereitende Untersuchungen

Das Flurstück liegt im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung Stuttgart 29 - Stöckach/Villa Berg.

5. Planinhalt

Planerische und städtebauliche Konzeption

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den 4-geschossigen Hochbunker umzubauen, zu Wohnzwecken umzunutzen und mit zwei Geschossen aufzustocken.

Das Konzept sieht vor, die bestehende Natursteinfassade an der Nord- und Südfassade zu erhalten. Die Ost- und Westfassade soll geöffnet und verglast werden. Die Fassade der aufgestockten 5. und 6. Geschoße soll hingegen Richtung Norden und Süden nahezu komplett verglast werden, Richtung Osten und Westen jedoch eine teilweise geschlossene Fassade bilden. Balkone werden Richtung Osten, Süden und Westen vorgesehen.

Für die Umsetzung der Planung ist die Änderung des Planrechts erforderlich. Diese erfolgt in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist als Art der baulichen Nutzung nur Wohnen zulässig. Dem Wohnen zugeordnete Stellplätze sind ebenfalls zulässig. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Herstellung der Wohnungen und zur Herstellung der baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde nicht an die Vorgabe der BauNVO gebunden. Trotzdem sind die Vorgaben der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Rahmen der Planung und zur Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit zu berücksichtigen.

Die Grundflächenzahl (ca. 0,4) wird im Vergleich zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO eingehalten. Die Geschossflächenzahl (ca. 2,2 anstelle von 1,2) wird im Vergleich zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO jedoch deutlich überschritten. Die Überschreitung der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um hier eine gewisse städtebauliche Dichte zu erreichen und dringend erforderlichen Wohnraum schaffen zu können.

Die Überschreitung, die sich auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Klima und Luft und somit auf den Menschen durch die Zulassung einer großen Baumasse auswirken, werden durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Der Bebauungsplan setzt insbesondere Begrünungsmaßnahmen (Erhöhung der Anzahl der Baumstandorte im Vergleich zu vor der Planung) und Anforderungen an die Wasserdurchlässigkeit (Begrünung des Flachdaches, Herstellung von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen in teilversiegelter und versickerungsfähiger Bauweise) fest.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit standortgerechten, heimischen Pflanzen zu bepflanzen.

- Aufgrund der Lage des Plangebietes in der unmittelbaren Nähe zum Park der Villa Berg stehen den Bewohnern in unmittelbarer Nachbarschaft und fußläufiger Erreichbarkeit ausreichend Natur- und Freiräume zur Erholung und Freizeitgestaltung zur Verfügung.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zur Sicherung des Lebens von Vögeln.
- Passive Schallschutzmaßnahmen sind nachzuweisen.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Höhe baulicher Anlagen ≤ 265 m ü NN festgesetzt. Somit wird eine verträgliche Gebäudehöhenabwicklung im Verhältnis zur Umgebungsbebauung erreicht. Die Höhe baulicher Anlagen darf durch haustechnische Aufbauten/Einrichtungen bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen und der Abstand zum Dachrand mindestens 1 m beträgt. Hierdurch soll eine Überschreitung durch haustechnisch notwendige Aufbauten/Einrichtungen im geringfügigen Maß ermöglicht werden.

Grünordnung

Das Grundstück ist heute weitgehend versiegelt. Zur Sickstraße hin stehen heute drei Laubbäume in einem schmalen Pflanzstreifen. Zwei von diesen drei Bäumen fallen unter die Baumschutzsatzung. Eine Sicherung dieser Bäume ist aufgrund ihres Zustandes und der Erstellung der Stellplätze nicht gerechtfertigt. Stattdessen wird die Pflanzung von vier Bäumen festgesetzt. Da es sich um straßenraumwirksame Bäume handelt, ist eine Zuordnung zur Sickstraße angestrebt, der Baumstandort kann deshalb um bis zu 5 m variieren. Außerdem ist im Einvernehmen mit dem Leitungsträger eine Neupflanzung auf der Fläche des Leitungsrechts mit besonderen Schutzmaßnahmen möglich. Dies gilt auch für die Errichtung der notwendigen Stellplätze. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Pflanzung der vier Bäume.

Zur Schaffung guter klimatischer Verhältnisse sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze, überdachte Fahrradstellplätze bis zu max. 25 m², Terrassen oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten, heimischen Sträuchern/Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Zielsetzung ist, die versiegelten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Zur Verminderung der sommerlichen Flächenaufheizung, zur Schaffung ergänzender Habitate für Tierarten und zur Retention von Regenwasser wird im Bebauungsplan die Begrünung des Flachdaches festgesetzt.

Um die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen, sind Zufahrten, Zugänge und Stellplätze in teilversiegelter und versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Verkehr – Anbindung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet wird über die Sickstraße erschlossen.

Das Plangebiet ist fußläufig von den Haltestellen Bergfriedhof (U4, U9, N6) und Raitelsberg (U9, N6) zu erreichen. Die Nachtbuslinie N4 hat eine Haltestelle an

der Villastraße. Die Entfernung vom Plangebiet zur nächstgelegenen Haltestelle Raitelsberg beträgt ca. 400 m.

Ruhender Verkehr

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und leitungsgebundener Energie ist sichergestellt. Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandenen Mischwasserkanäle einzuleiten. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebiets aus. Sie erfolgt zum Hauptklärwerk Mühlhausen.

Leitungsrecht

Im Geltungsbereich (im nicht öffentlichen Straßenraum) befindet sich eine Hochspannungstrasse 110 kV der Netze BW GmbH sowie zwei Signalkabel und eine Mittelspannungstrasse der Stuttgart Netze (Strom/Verteilnetze). Diese werden mit einem Leitungsrecht zu Gunsten von Versorgungsunternehmen (derzeit Netze BW GmbH) und der Stadt Stuttgart gesichert. Eine Überbauung des Leitungsrechts mit Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und Bäumen ist nach Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

Sozialverträglichkeit

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs stehen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets nur begrenzt zur Verfügung. Umfangreiche Möglichkeiten, den Grundbedarf an Konsumgütern und Dienstleistungen abzudecken, bieten sich in zumutbarer Entfernung an der Neckarstraße oder am Ostendplatz.

Öffentliche Spiel- und Erholungsflächen befinden sich im Park der Villa Berg.

Das Plangebiet befindet sich im Schulbezirk der Raitelsbergschule. Kindergärten befinden sich in der Parkstraße und der Sickstraße. Durch das geplante Bauvorhaben ist nur von einem geringen zusätzlichen Betreuungsbedarf auszugehen. Dieser Bedarf kann voraussichtlich in den bestehenden Einrichtungen gedeckt werden.

6. Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Hierbei gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1

Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Sie werden nachfolgend dargestellt.

Arten- und Biotopschutz/Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart. Zur Sickstraße hin stehen heute drei Laubbäume in einem schmalen Pflanzstreifen. Zwei von diesen drei Bäumen fallen unter die Baumschutzsatzung. Eine Sicherung dieser Bäume ist aufgrund ihres Zustandes und der Erstellung der Stellplätze nicht gerechtfertigt. Stattdessen wird die Pflanzung von vier Bäumen festgesetzt. Die Neupflanzungen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Bestandsaufnahme und artenschutzfachliche Beurteilung des geplanten Umbaus des Gebäudes Sickstr. 171 in Stuttgart führt vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG gutachterlicherseits im Wesentlichen zu den folgenden Ergebnissen:

- Das Vorhaben führt nicht zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln. Zur Förderung des Hausrotschwanzes wird jedoch die Anbringung von 2 Nisthilfen am zukünftigen Gebäude empfohlen.
- Darüber hinaus besteht Maßnahmenbedarf zur Vermeidung von Vogelschlag an den vorgesehenen Glasfronten.

Zur Vermeidung des Vogelschlages werden daher folgende Maßnahmen vorgenommen:

- Vermeidung von Eckdurchsichten
- Verwendung von reflexionsarmem Glas
- Rückversetzung der Glasbereiche an der Nord- und Südfassade des Dachaufbaus zur Erzeugung beschatteter Glaszonen
- Vorlagerung von Balkonen und Geländern mit vertikaler Gliederung an der Ost- und Westfassade des Bestandsgebäudes, um für diese Glasbereiche ein Hindernis für den freien Anflug zu generieren.
- Gliederung der Fensterflächen im 1. bis 3. Obergeschoss der Ost- und Westfassade des Bestandsgebäudes durch senkrechte Streben, wodurch die einzelnen Fensterbereiche oberhalb der o. g. Balkonbrüstung auf eine Fläche unter 1,5 m² reduziert werden.

Diese Maßnahmen sind auch Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Gehölzfällarbeiten nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar, außerhalb der Brutzeit für Vögel (siehe u.a. § 39 Abs. 5 BNatSchG), zulässig.

Bei Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist generell zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Es liegen keine weiteren Schutzkategorien seitens des Naturschutzrechtes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Das Gebiet zeigt sich als Biotypenkomplex mit den Typen „Von Bauwerken bestandene Fläche“. Es liegen keine Hinweise über besonders oder streng geschützte und zugleich seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten für den Geltungsbereich vor.

Klima/Luftschadstoffe

Durch die Planungen wird das Schutzgut Klima/Luft nicht erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der engen Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist eine Erhöhung des Gebäudes um zwei Stockwerke nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse verbunden. Auch ist im Plangebiet bereits Bebauung/Versiegelung vorhanden. Sowohl die vorgesehene Dachbegrünung als auch die geplanten Begrünungsmaßnahmen und Pflanzverpflichtungen tragen zu einer Minimierung des baulichen Eingriffs bei. Die Planung stellt keinen Präzedenzfall für nachträgliche bauliche Erweiterungen mit Eingriff in den Parkbereich dar.

Für eine Einschätzung der lufthygienischen Situation kann auf flächendeckend, für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführte Immissionsberechnungen (Müller-BBM GmbH, Dezember 2016) zurückgegriffen werden. Dementsprechend beläuft sich die Luftschadstoffbelastung im Geltungsbereich für Feinstaub (PM10) auf 20 µg/m³ im Jahresmittel und für Stickstoffdioxid (NO₂) auf 35 µg/m³ im Jahresmittel. Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten, die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft nach diesen Berechnungen jedoch teilweise überschritten.

Lärm

Die Lärmkartierung 2017 der Stadt Stuttgart zeigt für das Plangebiet für Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht – 55 – 65 dB(A) an. In der Nacht wurden 50 - 55 dB(A) ermittelt. Durch die vorhandene Verkehrsbelastung werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet - tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) - überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen im Hinblick auf die begrenzte Fläche des Geltungsbereichs aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Im Bebauungsplan werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen dahingehend festgesetzt, dass an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen sind.

Im Übrigen wird der Geltungsbereich als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (z. B. Schallschutzfenster, Orientierung der Aufenthaltsräume usw.) zu treffen sind. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile in Abhängigkeit von den Raumnutzungsarten und der Raum-

größe auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Durch passive Maßnahmen können zwar keine Außenwohnbereiche geschützt werden, dennoch wird davon ausgegangen, dass durch die vorherrschenden Schallemissionen keine erheblich negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgelöst werden.

Der Verkehrslärm auf den Zufahrtsstraßen (Sickstraße, Parkstraße, Röntgenstraße) wird mit der vorgesehenen Wohnnutzung nur geringfügig zunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Bebauung der entstehende Mehrverkehr auf den Zufahrtstraßen zu keinen bedeutsamen Erhöhungen der Schallpegel führen wird.

Der von der Schulnutzung ausgehende Lärm ist zum einen privilegiert, zum anderen wird aufgrund der Lage der Schulhöfe und deren Schulsportflächen nicht von einer relevanten Beeinträchtigung ausgegangen.

Immissionskonflikte durch abendliche schulische Veranstaltungen in der benachbarten Schule und durch Nutzung der angrenzenden Parkplätze entstehen nicht, da das Schulverwaltungsamt mit Schreiben vom 08.02.2019 bestätigt, dass nach 22:00 Uhr in der Schule maximal 10 Veranstaltungen pro Jahr als seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm stattfinden und dass die Parkplätze grundsätzlich nach 22:00 Uhr nicht genutzt und künftig in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr abgeschränkt werden.

Boden

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Bodenqualität gemäß Planungskarte Bodenqualität Stuttgart ist als gering (Qualitätsstufe 2) eingestuft. Die Berechnung der Bodendexppunkte auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt für den Bereich des Bebauungsplanes keine Änderung in der Bilanz.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zum Ziel hat, wertvolle Böden in den noch unbebauten Außenbereichen der freien Landschaft zu schonen. Durch die Umnutzung und Aufstockung des Hochbunkers werden keine neuen Flächen versiegelt. Vielmehr wird die derzeit komplett versiegelte Fläche teilweise begrünt. Unter diesem Gesichtspunkt wird die Planung positiv bewertet.

Wasser

Der Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbesondere Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen

einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen. Nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten ist das Grundwasser bei ca. 230 m ü. NN zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Entsprechend dem Versiegelungsgrad wird das anfallende Niederschlagswasser größtenteils der Kanalisation zugeführt. Lediglich auf den wenigen begrünten oder mit versickerungsfähigen Belägen versehenen privaten Flächen gelangt Niederschlagswasser zu direkter Versickerung. Bei der Aufstockung des Hochbunkers soll durch die Dachbegrünung und die versickerungsfähigen bzw. offenen Bereiche das Niederschlagswasser vor Ort gehalten werden bzw. versickern, um die Kanalisation zu entlasten. Die Auswirkungen der vorliegenden bestandsorientierten Planung werden als nicht erheblich eingestuft.

Altlasten

Für das Planungsgebiet selbst liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Stadt-/Landschaftsbild

Durch die Umnutzung zu Wohnzwecken und durch die Aufstockung um 2 Geschosse ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes auszugehen.

Bäume

Zur Sickstraße hin stehen heute drei Laubbäume in einem schmalen Pflanzstreifen. Zwei von diesen drei Bäumen fallen unter die Baumschutzsatzung. Eine Sicherung dieser Bäume ist aufgrund ihres Zustandes und der Erstellung der Stellplätze nicht gerechtfertigt. Stattdessen wird die Pflanzung von vier Bäumen festgesetzt.

7. Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Durch die Regelungen der Dachform im VEP sowie durch die Vorschriften über Müllbehälterstandplätze und Antennen soll die städtebauliche Situation und der Charakter des Gebäudes (Solitär, kubische Bunkerarchitektur) erhalten bleiben.

8. Planverwirklichung, Erforderliche Maßnahmen, Kosten

Der Stadt entstehen durch die Planungen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin hat sich im Vertrag vom 20.06.2016 / 29.07.2016 zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Die Sickstraße ist in diesem Bereich bislang lediglich im Teilausbau hergestellt. Deren endgültige Herstellung wird zu einem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen. Die Höhe des Mittelrückflusses und dessen Zeitpunkt können derzeit noch nicht angegeben werden. Der künftige Kanalbeitrag und der künftige Erschließungsbeitrag sind im Kaufpreis des Kaufvertrages vom 23. Juni 2021 enthalten. Der Kanalbeitrag und der Erschließungsbeitrag sind somit nicht mehr zu entrichten.

9. Planungsdaten

Plangebiet	ca. 614 m ²
Baugebiet	ca. 614 m ²
Gebäudegrundfläche	ca. 234 m ² .

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 16. Mai 2019 / 9. Februar 2021

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor