

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hochbunker Zuckerbergstraße (Ca 299) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13. Januar 2012 bis 26. Januar 2012 durchgeführt. Während dieses Zeitraums gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein.

Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem im Rahmen eines Erörterungstermins am 19. Januar 2012 von 18:00 Uhr bis 19:30 Uhr in Bad Cannstatt, Markstraße 10. Es nahmen 9 Bürgerinnen und Bürger teil. Die Anregungen im Rahmen des Erörterungstermins werden stichwortartig wiedergegeben. Sie wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Niederschrift über den Erörterungstermin kann in der Bebauungsplanverfahrensakte eingesehen werden.

Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung:

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
1.	Nr. 1 (mündlich vorgetragene Stellungnahme am 19. Januar 2012)		
1.1	Es wird angefragt, wann die Änderung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) durchgeführt wird.	Eine Neuabgrenzung des LSG ist nicht erforderlich. Die vorgesehene Planung umfasst im Wesentlichen die Umnutzung des bestehenden ehemaligen Hochbunkerbauwerks mit nur geringfügigen Veränderungen des Gebäudeäußeren und der Außenflächen. Für die Umsetzung wird eine Befreiung von den LSG-Bestimmungen in Aussicht gestellt.	nein
1.2	Es wird angeführt, dass der Beteiligte in früheren Jahren Ausgleichszahlungen für die pz-Flächen leisten musste, dies müsste nun auch der neue Eigentümer des Hochbunkers tragen, da dort Stellplätze errichtet würden.	Pz-Flächen werden als Festsetzung in Bebauungspläne aufgenommen, um sicher zu stellen, dass bestimmte Flächen begrünt oder überwiegend begrünt werden. Ausgleichszahlungen für pz-Flächen werden nicht erhoben.	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
		Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hochbunker Zuckerbergstraße befinden sich die Stellplätze nicht in einer pz-Fläche.	
1.3	Es wird darauf verwiesen, dass das Notwegerecht (Erschließung der Weinberge über das Bunkergrundstück) nach wie vor besteht, auch wenn es nicht eingetragen ist. Es wird eine Skizze vorgelegt, die die bestehende Zufahrt darstellt. Die Stellplätze sollen im Tausch mit der städtischen Fläche verschoben werden.	<p>Da die westlich an das Bunkergrundstück angrenzenden Flurstücke im Eigentum des Vorhabenträgers sind, besteht hier kein Erschließungsproblem.</p> <p>Die südlich angrenzenden Weinberge können nach Umbau des Hochbunkers über den noch herzustellenden Feldweg erschlossen werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Flurstücke 6958, 6959, 6960, 6961 sowie 6962/1, 6962/2, 6963, 6965 und 6966.</p> <p>Deshalb ist es vorgesehen, dass der von Osten kommende Feldweg (Flst. 7026) verlängert wird. Bisher endet er als Sackgasse. Die Weiterführung dieses Weges für landwirtschaftliche Fahrzeuge wäre auf dem städt. Flurstück 7010/1 möglich. Auf dem Flst. 7010/1 kann ebenfalls eine Wendemöglichkeit für Traktoren mit Anhängern eingerichtet werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben.</p> <p>Bis zur Herstellung des Weges können diese Weinberge mit Zustimmung des Vorhabenträgers über die westlichen Flurstücke erschlossen werden. Dazu sind entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag vorgesehen.</p>	tlw.
1.4	Es wird befürchtet, dass der geplante Aussichtsweg (s. Plan Landschaftspark Neckar, Anlage 8) nicht	Der geplante Aussichtsweg ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>gepflegt wird und somit unansehnlich wird. Außerdem sei die Zuckerbergstraße bereits eine Aussichtsstraße, bei der es immer wieder Durchblicke gäbe.</p>		
2.	Nr. 2 (mündlich vorgetragene Stellungnahme am 19. Januar 2012)		
2.1	<p>Der Beteiligte Nr. 2 führt aus, dass er die Wegeplanung an der Hangkante entsprechend dem Landschaftsplan Neckar unakzeptabel für die Weinbauern findet. Es werden Randalierer und Einbrüche befürchtet. Spaziergänger würden die Arbeit der Weinbauern behindern. Es wird berichtet, dass es bereits an anderen Stellen Verwüstungen durch Randalierer gäbe. Weiterhin wird die Frage nach der Haftung bei Geröllabbruch in den Weinbergen gestellt.</p>	<p>Die Wegeplanung entlang der Hangkante ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hochbunker Zuckerbergstraße. Diese Wegführung entspricht der Zielsetzung des Masterplanes „Landschaftspark Neckar“, der die Hangkante des Zuckerberges mit einem Pfad durch die Weinlagen mit Panoramablick erschließen möchte. Dazu soll östlich des Bunkers ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden, damit die Herstellung und Nutzung dieses Verbindungsweges auf Dauer gesichert werden kann. Verwüstungen und Vermüllung in öffentlichen Bereichen sind in Stuttgart vielfach ein Problem. Nichtsdestotrotz sind solche Aussichtswege für Erholungssuchende und somit für die Freizeitqualität in Stuttgart überaus wichtig. Die Frage nach der Haftung bei Geröllabbruch sowie die Fragen nach Verwüstung und Vermüllung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	nein
2.2	<p>Es wird berichtet, dass es bereits 1986 einen Versuch der Stadt gab, eine Bank auf der Terrasse aufzustellen. Besitzer und Pächter der</p>	<p>Der geplante Aussichtspunkt sowie der Aussichtsweg liegen nicht im Geltungsbereich des VEPs „Hochbunker Zuckerbergstraße.“ Somit</p>	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Weinberge waren damals auch schon dagegen. Es wird darauf hingewiesen, dass es an diesem Punkt keine Aussicht gibt. Ein Aussichtspunkt befindet sich bereits ca. 100 m weiter (Muggensturm, Steinalde).</p> <p>Es wird die Frage nach dem Unterhalt gestellt.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Belastung der Weinbauern an der Grenze der Tragfähigkeit sei. Es gehe um die Sicherung der Existenzen und die Zukunft des Weinbaus.</p>	<p>können in diesem Verfahren keine Regelungen dazu getroffen werden.</p> <p>Im Bebauungsplan Zuckerbergstraße Cannstatt (1987/21) ist für das Flst. 7010/1 öffentliche Grünanlage mit Wegen festgesetzt.</p>	
2.3	<p>Es wird berichtet, dass die Weinlese folgendermaßen abläuft: Vor dem Bunker werden die Anhänger vom Traktor abgestellt. Hinter dem Hochbunker werden PKW und PKW-Anhänger abgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellflächen und Wendepunkte für Anhänger und Schlepper benötigt werden. Des Weiteren müsse ein Wegerecht über das Bunkergrundstück ins Grundbuch eingetragen werden.</p> <p>Es wird betont, dass eine Aussichtsplattform mit Bänken eine Störung für die Bewohner darstellt.</p>	<p>Nach dem Umbau des Hochbunkers ist eine Erschließung der südlichen Weinberge über das Hochbunkergrundstück nicht mehr möglich. Die Erschließung soll zukünftig über das noch auszubauende Teilstück des Weges (Flst. 7026) erfolgen. Im Durchführungsvertrag ist mit dem Vorhabenträger verbindlich geregelt, dass er bis zur Herstellung des Erschließungsweges auf Flst. 7026 und Flst. 7010/1 eine Zufahrt westlich des Hochbunkergrundstücks zur Verfügung stellen muss. Diese Regelung wird dinglich im Grundbuch gesichert.</p>	twl.
3.	Nr. 3 (mündlich vorgetragene Stellungnahme am 19. Januar 2012)		
	<p>Der Beteiligte Nr. 3 erhebt ebenfalls Bedenken wegen der Haftungsfrage. Es wird der Wunsch geäußert, dass das Grundstück im LSG bleibt.</p>	<p>Die Frage nach der Haftung ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Eine Anpassung der LSG-Grenze ist nicht notwendig.</p> <p>Eine Befreiung für das Vorhaben ist in Aussicht gestellt.</p>	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
4.	Nr. 4 (mündlich vorgetragene Stellungnahme am 19. Januar 2012)		
4.1	Es wird nochmals betont, dass der Weg über das Bunkergrundstück als Erschließung notwendig ist.	Kenntnisnahme.	--
4.2	Weiterhin wird darauf verwiesen, dass die zukünftigen Bewohner die Bewirtschaftung der Weinberge im Hinblick auf Spritzmittel zu dulden haben. Dies müsse vertraglich geregelt werden.	Der Vorhabenträger hat die Flächen westlich des Bunkergrundstückes erworben, um sicherzustellen, dass die Weinreben in einem Abstand von 20 m vom Hochbunker entfernt werden können. Davon ausgenommen ist das Flurstück 7002 (siehe Gutachten zur Weinbaubewirtschaftung). Die Entfernung der Rebanlagen ist vertraglich verbindlich geregelt. Unter der Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass keine Gefährdung oder unzumutbare Belästigung der zukünftigen Bewohner durch Spritzmittel besteht.	ja
5.	Nr. 5 Schreiben vom 18. Januar 2012		
5.1	Es wird befürchtet, dass sich die zukünftigen Bewohner über den Lärm des angrenzenden landwirtschaftlichen Obst- und Weinbaubetriebs beschweren, da es durchaus möglich ist, dass bereits um 5:00 Uhr morgens oder noch abends um 22:00 Uhr mit LKW oder Traktor gefahren wird.	Das Bunkergrundstück grenzt westlich an das Flst. 7010, das im Bebauungsplan Zuckerbergstraße Cannstatt als Dorfgebiet (MD) festgesetzt ist. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und es wurden Schallschutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert, die sicherstellen sollen, dass es zu keiner Konfliktlage zwischen den Nutzungen kommt. Somit ist auf dem angrenzenden Flurstück die landwirtschaftliche Nutzung wie bisher auch im rechtlich zulässigen Umfang möglich.	ja
5.2	Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bei der Umlegung 1985	Kenntnisnahme. Die vermeintliche Randlage ändert nichts an der Tatsache, dass der	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	dieser Betrieb aufgrund der Lärmimmissionen an den Rand des Umlegungsgebiets gelegt wurde. Aufgrund der Umnutzung des Hochbunkers wird diese Randlage aufgehoben.	Betrieb in einem Dorfgebiet MD liegt und daher nur die dort immissionsschutzrechtlich zulässige Nutzung ausgeübt werden darf.	
6.	Nr. 6 Schreiben vom 23. Januar 2012		
6.1	Es wird bemängelt, dass der derzeitige Stuttgarter Rundwanderweg (Pferdlesweg) zum Teil an der Zuckerbergstraße und an der vielbefahrenen Steinhaldenstraße entlangführt. Dieser unschöne Teil des Wanderweges sollte alternativ durch eine Wegeföhrung parallel zur Zuckerbergstraße auf einem Feldweg bis hin zum Gewinn Kreistel geföhrt werden.	Kenntnisnahme. Liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.	--
6.2	Nr. 7 Schreiben vom 25. Januar 2012		
6.3	Die Innenentwicklungsmaßnahme wird grundsätzlich begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine sensible Bauaufgabe an einem herausragenden Standort handelt.	Kenntnisnahme.	--
6.4	Die Tatsache, dass hier ein privates Vorhaben auf derzeit öffentlich gewidmeter Fläche realisiert werden soll, welche in der Konsequenz dem Eigentum und der Nutzung der Allgemeinheit größtenteils entzogen wird, bedingt zwingend das Anlegen besonders hoher Maßstäbe hinsichtlich der öffentlichen Belange und eine sehr gut begründete Abwägung bezüglich der beabsichtigten Privatisierung öffentlichen Eigentums und der sich hieraus ergebenden Konsequenzen.	Der Hochunker liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Zuckerbergstraße Cannstatt (1987/21), der für die Flurstücke 7009 (Hochbunkerflurstück) und 7010/1 öffentliche Grünanlage mit Wegen festsetzt. Der Hochbunker befindet sich innerhalb eines festgesetzten Baufensters, so dass auf dem Flurstück 7009 nur geringfügige Restflächen als öffentliche Grünanlage genutzt werden könnten. In der Begründung zum Bebauungsplan 1987/21 heißt es:	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
		<p>„Südlich des bestehenden Hochbunkers ist eine öffentliche Grünanlage vorgesehen. Entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes zum FNP kann hier eine Erholungs- und Freizeitzone überörtlichen Charakters entlang des Wanderweges geschaffen werden und ein Aussichtspunkt ins Neckartal entstehen“.</p> <p>Diesem Ziel steht nach wie vor nichts entgegen, da das Flurstück 7010/1 nicht im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Hochbunker Zuckerbergstraße liegt. Da es sich hier um ein städtisches Flurstück handelt, obliegt es der Stadt Stuttgart, die Ziele des Bebauungsplans aus dem Jahre 1987 zu verwirklichen.</p> <p>Im Gegensatz dazu war das Flurstück 7009 nie im städtischen Eigentum.</p>	
6.5	<p>Es werden hohe Anforderungen aufgrund des Orts- und Landschaftsbilds an die Gestaltung des Bunkers gestellt. Das betrifft vor allem die Fassadengestaltung hinsichtlich Material- und Farbgebung. Der ortsbildprägende und historische Baukörper ist als weithin sichtbare Landmarke zu erhalten, ohne dass dieser sich in penetranter Weise dem Betrachter aufdrängt. Einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch geeignete Farb- und Materialwahl entgegenzuwirken. Dies schließt grelle, helle und kontrastreiche Farbgebung aus. Das Farb- und Materialkonzept ist vorzugsweise aus dem in den</p>	<p>Da der Hochbunker aufgrund seiner Lage an der Hangkante eine optische Fernwirkung hat, wurden an die Gestaltung des Hochbunkers hohe Anforderungen gestellt. Um ein umfassendes Meinungsbild zur Gestaltung zu erhalten, wurde die Planung im Januar 2017 im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Stuttgart zur Diskussion gestellt. Der Gestaltungsbeirat hat bestätigt, dass der Bunker den Ort und das Landschaftsbild prägt und hebt die Bedeutung dieses Gebäudes auch in geschichtlicher Hinsicht hervor.</p> <p>Er gibt daher das Ziel vor, das Alte und das Geplante zu einem stimmigen architektonisch-konstruktiven Neuen zu entwickeln. Insofern ist</p>	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	Weinbergen (Landschaftsschutzgebiet) vorgefundenen Spektrum zu entwickeln.	ein innovativer Umgang mit der Bausubstanz gefordert. Insbesondere das charakteristische Zelt-dach, das als identitätsstiftendes Merkmal des alten Hochbunkers weithin sichtbar ist, wurde mit architektonischer Sorgfalt behandelt. So wurde z. B. auf Dachflächenfenster und Dachöffnungen verzichtet, damit die ruhige Dachgestaltung erhalten bleibt. Dies ist im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Im Durchführungsvertrag ist ferner geregelt, dass die Farb- und Materialgebung vor Baufreigabe mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen ist.	
6.6	Es wurden keine Angaben zum Denkmalschutz gemacht.	Der Hochbunker Zuckerbergstraße 80 steht nicht unter Denkmalschutz.	ja
6.7	<p>Die Zielsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans (öffentliche Grünanlage) dürfen hinsichtlich der öffentlichen Belange nicht einseitig zugunsten eines privatwirtschaftlichen Benefits eingeschränkt oder gar aufgehoben werden.</p> <p>Der Planungsgewinn ist deshalb zu einem angemessenen Teil abzuschöpfen und primär in die Errichtung der öffentlichen Aussichtsterasse und die Verbesserung des öffentlichen Wegenetzes zu investieren.</p> <p>Hierzu sind verbindliche Kosten- und Fristenregelungen im Durchführungsvertrag erforderlich.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes sollte zum Anlass genommen werden, die schon seit langem definierten Planziele bzgl. der öffentlichen Freifläche zu verwirklichen</p>	<p>Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Festsetzungen für das Grundstück Zuckerbergstraße 80 trifft, um die geplante Umnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist für die Umsetzung dieser Planung nicht erforderlich.</p> <p>Das Flurstück 7010/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Zuckerbergstraße Cannstatt (1987/21), der hier öffentliche Grünanlage mit Wegen festsetzt. Somit ist die Umsetzung des Gestaltungsvorschlags auf Grundlage dieses Bebauungsplans möglich. Der Aussichtsweg und die Gestaltung des Aussichtspunktes sind Bestandteil des Masterplans „Landschaftspark Neckar Stuttgart“. Somit ist die Einbeziehung dieser</p>	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>und damit das Panorama-Wege-netz an der Hangkante zum Neckartal zu verwirklichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte um die geplanten Freiflächen erweitert und mit entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen gesichert werden.</p>	<p>Freiflächen in den Geltungsbereich des VEPs nicht erforderlich.</p>	
6.8	<p>Die Planunterlagen müssen um Folgendes ergänzt werden: Entwurfsplanung der öffentlichen Anlagen, Farb- und Materialkonzept für die Außenfassaden.</p>	<p>Die Entwurfsplanung für die öffentlichen Anlagen ist nicht Bestandteil des VEPs. Die Farb- und Materialwahl wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p>	nein
6.9	<p>Erforderliche Ergänzungen im Durchführungsvertrag: Kostenübernahmeregelungen und Fristenregelung für die Erstellung der öffentlichen Wege incl. Aussichtspunkt.</p>	<p>Regelungen zur Kostenübernahme und Herstellungspflicht des Weges auf Flst. 7026 und 7010/1 aufgrund der Erschließung der Weinberggrundstücke werden im Durchführungsvertrag getroffen. Der Aussichtspunkt ist nicht Bestandteil des Durchführungsvertrags, da er für die Erschließung nicht erforderlich ist.</p>	nein
6.10	<p>Es entsteht ein hohes Konfliktpotential zwischen privater, ruhebedürftiger Wohnnutzung und der öffentlichen Aussichtsanlage mit hoher Attraktivität und Aufenthaltsqualität.</p>	<p>Für das südlich angrenzende Flst. 7010/1 setzt der Bebauungsplan Zuckerbergstraße Cannstatt (1987/21) öffentliche Grünanlage mit Wegen fest. In Kenntnis dieser Festsetzung sind zwar Konflikte im Einzelfall nicht auszuschließen, es ist jedoch davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse entstehen werden.</p>	nein
6.11	<p>Öffentlich zugängliche Nutzungsalternativen zur Wohnnutzung sind zu hinterfragen. Der exponierte Standort in Kombination mit der beschriebenen Grünanlage und den öffentlichen Wegen könnte sich auch für ein Ausflugscafé, Weinstube oder Weinbaumuseum eignen.</p>	<p>Die öffentlichen Nutzungen wurden diskutiert und wären grundsätzlich wünschenswert in so einem geschichtsträchtigen Gebäude. Hier stellt sich jedoch die Frage der Wirtschaftlichkeit. Ob ein Ausflugscafé oder eine Weinstube sich hier trägt, sei dahingestellt. Für den Vorhabenträger war diese Nutzung</p>	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
		<p>aufgrund des wirtschaftlichen Risikos keine Option. Der Vorhabenträger hat den Hochbunker erworben mit dem Ziel, Wohnungsbau zu realisieren, was im Hinblick auf den Bedarf in Stuttgart auch im öffentlichen Interesse liegt.</p> <p>In der Nähe befindet sich ein baugleicher Bunker, der heute ein Turmuhrenmuseum beinhaltet.</p>	