

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

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2
BauGB**

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 9. April 2021 bis einschließlich 10. Mai 2021 statt. Im Rahmen der Auslegung wurden Anregungen von einer Beteiligten vorgebracht.

Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung:

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
Beteiligte 1 Schreiben vom 10. Mai 2021			
1.	<u>Schutz des landwirtschaftlichen Betriebs</u>		
1.1	Im Vordergrund steht für unsere Mandantin, dass der landwirtschaftliche Betrieb der Familie in der Zuckerbergstraße 82, den jetzt der Sohn führt, ohne Einschränkungen fortgeführt werden kann. Das ist im Einzelnen mit den Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes und anderer Ämter erörtert worden und kann hier als bekannt vorausgesetzt werden. Die ursprünglich präsentierten Auffassungen, der landwirtschaftliche Betrieb (Weingutbetrieb) unterliege zeitlichen oder sonstigen Beschränkungen, waren unzutreffend und werden ausweislich der ausgelegten Unterlagen nicht mehr aufrechterhalten.	Kenntnisnahme. Der landwirtschaftliche Betrieb und die Betriebswohnungen dürfen im Rahmen der erteilten Baugenehmigung geführt und genutzt werden.	--
1.2	Ausgangspunkt ist, dass Konflikte von demjenigen gelöst werden müssen, der sie verursacht. Das ist hier der Vorhabenträger, der mit Unterstützung der Landeshauptstadt Stuttgart neben einem Mischgebiet in Form eines Dorfgebietes und unmittelbar neben einen Weinbaubetrieb Wohnnutzungen verwirklichen will. Deshalb ist es ausschließlich Sache der Landeshauptstadt Stuttgart als für die Bauleitplanung zuständige Stelle und des Vorhabenträgers	Kenntnisnahme. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das angrenzende Grundstück der Beteiligten ein Dorfgebiet fest. Insoweit hat auch die Beteiligte die Vorgaben der einschlägigen Lärmschutzvorschriften, auch bezüglich ihrer eigenen Wohnnutzung zu beachten.	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	den Weinbaubetrieb auf dem Grundstück meiner Mandantin gegen Ansprüche auf Unterlassung von Tätigkeiten zu schützen, die auf dem Grundstück des Hochbunkers zu als unzumutbar oder rechtswidrig bewerteten Lärmbelastungen führen.		
1.3	Dieses Ziel ist nach derzeitigem Stand auch auf der Grundlage des vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenen und deshalb sicher nicht übermäßig vorhabenkritischen Lärmgutachtens (schallschutztechnische Untersuchung vom 12.11.2020) nicht erreicht.	Kenntnisnahme. Die Annahme der Beteiligten ist unzutreffend. Das Lärmgutachten wurde von einem unabhängigen Sachverständigen erstellt und stellt die Sach- und Rechtslage objektiv dar.	--
1.4	<p>Wir hatten schon in der ursprünglichen Stellungnahme vom 25.09.2019 darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines Gebietstyps im Sinne der BauNVO nicht vorgesehen ist. Daran hat der in veränderter Fassung ausgelegte Entwurf aber nichts geändert. Das Plangebiet wird keinem Gebietstyp der BauNVO zugeordnet. Für die Art der baulichen Nutzung erfolgt weder die Festsetzung als Mischgebiet (MI) noch als Dorfgebiet (MD). Damit fehlt es weiterhin an der planungsrechtlichen Grundlage für die Annahme, der vorhabenbezogene Bebauungsplan schiebe die Lärmwerte eines Mischgebiets/Dorfgebiets für das Plangebiet verbindlich fest.</p> <p>Deshalb gibt es rechtlich nur zwei Alternativen:</p> <p><u>a) Festsetzung MD</u> Entweder die Landeshauptstadt Stuttgart ergänzt den Entwurf noch um eine rechtlich verbindliche Festsetzung eines Gebietstyps nach der BauNVO, sinnvollerweise durch Einbeziehung in das Dorfgebiet, das östlich angrenzend schon festgesetzt ist.</p> <p><u>b) Offensichtlicher Abwägungsfehler</u> Oder die Landeshauptstadt Stuttgart</p>	Kenntnisnahme. Gegenstand des VEP bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Zulassung eines Wohngebäudes. Die Festsetzung eines Baugebietstyps nach der BauNVO ist weder gesetzlich vorgeschrieben, noch im konkreten Fall städtebaulich erforderlich. Das Plangebiet ist von Baugebieten umgeben, die als allgemeines Wohngebiet (im Norden) und als Dorfgebiet (im Osten) planungsrechtlich festgesetzt sind. Östlich angrenzend an das Dorfgebiet befindet sich ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet. In allen diesen Gebieten ist die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig, also auch in einem Dorfgebiet, in welchem das Grundstück der Beteiligten liegt. Es handelt sich daher nicht um eine völlig neue Konfliktsituation, da das Grundstück der Beteiligten zum einen selbst eine Wohnnutzung aufweist, zum anderen auch nördlich und östlich von Wohnbebauung umgeben ist. Um einem möglichen Konflikt in der konkreten Situation im Bereich	--

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>hält am Verzicht auf die Festsetzung einer Gebietsart nach der BauNVO fest und entzieht damit selbst der schalltechnischen Untersuchung und der darauf aufbauenden, jetzt in den Plan aufgenommenen Festsetzungen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) die Grundlage mit dem Ergebnis, dass ein offensichtlicher Abwägungsfehler vorliegen muss.</p> <p>Dieses Defizit wird auch nicht durch den Durchführungsvertrag ausgeräumt. Dieser beschränkt sich darauf, bestimmte Lärmschutzmaßnahmen vorzugeben, was aber nicht dazu führt, dass der Vorhabenträger, die Mieter oder — wahrscheinlicher - Erwerber von Eigentumswohnungen oder sonstige dinglich Berechtigte (Rechtsnachfolger) öffentlich-rechtlich verpflichtet wären, Lärmbelästigungen in dem in einem Dorfgebiet zulässigen Umfang zu dulden. Genau diese bauplanungsrechtlich begründete Duldungspflicht hinsichtlich einer Lärmbelastung wie in einem Dorfgebiet oder wie in einem allgemeinen Mischgebiet ist aber Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom 12.11.2020 und des darauf aufbauenden Konzepts an Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Diese Voraussetzung ist aber - weiter - nicht erfüllt und deshalb läge im Fall eines Satzungsbeschlusses für einen unveränderten Entwurf ein offensichtlicher Abwägungsfehler vor.</p>	<p>des Anschlusses des Plangebiets an das Dorfgebiet (Grundstück der Beteiligten) zu begegnen, wurden unter Berücksichtigung des Gedankens des §15 BauNVO im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und im Durchführungsvertrag vereinbart, welche hinsichtlich ihrer lärmschutztechnischen Wirkung vom Gutachter als zielführend angesehen wurden.</p> <p>Im Übrigen ist nicht ersichtlich, warum unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen eine Festsetzung eines Dorfgebiets erforderlich wäre, um weitere Schutzansprüche der Beteiligten zu rechtfertigen. Es liegt gerade in der Natur eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dass ein konkretes Vorhaben in einer konkreten Umgebungssituation zu bewerten ist. Diese Bewertung ist Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bauungsplans und der Regelungen des Durchführungsvertrags. Weiterhin ist allgemein anerkannt, dass Wohnnutzungen am Übergang der Bebauung zur freien Landschaft die dort ortsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen zu dulden haben.</p>	
1.5	<p>Im Übrigen ist unklar, ob in die schallschutztechnische Beurteilung und das darauf aufbauende Schallschutzkonzept eingegangen ist, dass der Plan trotz dagegen gerichteter Einwendungen mehrerer (anderer) Weingärtner an einem Erschließungskonzept festhält, welches zwischen der östlichen Seite</p>	<p>Das Erschließungskonzept der Weinberge, die südlich des Hochbunkers liegen, sieht keine Zufahrt östlich des Hochbunkers und angrenzend an das Grundstück Zuckerbergstraße 82 vor. Der Bebauungsplan setzt hier lediglich ein Gehrecht</p>	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>des Hochbunkers und der östlichen Plangrenze eine Zuwegung für die Allgemeinheit, insbesondere aber für Weingärtner einschließlich Fahrzeugen vorsieht. Das bei den ausgelegten Unterlagen befindliche Schreiben dieser Anrainer vom 19.09.2019 enthält die Forderung nach alternativen Erschließungen über die Westseite. Dadurch würde ein Zusammentreffen von Lärmbelastungen durch den Weinbaubetrieb des Sohns unserer Mandantin und von Lärm aus dem Betriebsverkehr anderer Weingärtner zu ihren Rebflächen vermieden. Wir regen deshalb an, der Stellungnahme der Anrainer vom 19.09.2019 in erschließungstechnischer Hinsicht zu folgen.</p>	<p>zugunsten der Allgemeinheit fest, um die fußläufige Zugänglichkeit zum öffentlichen Flst. 7010/1 sicherzustellen. Die Stadt hat sich verpflichtet, eine öffentliche Erschließung der Weinberge über den bestehenden Feldweg (Flst. 7026) mit Fortführung und Wendemöglichkeit auf dem städtischen Flurstück 7010/1 herzustellen. Die südlichen Weinberge werden interimswise über eine Zufahrtmöglichkeit auf der westlichen Seite des Hochbunkers erschlossen sein. Die erforderlichen Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers bzw. treten nach Rechtskraft des Bebauungsplans in dessen Besitz über. Dies ist im Durchführungsvertrag geregelt und in der Begründung so dargestellt.</p>	
2.	<u>Fledermausbesiedlung des Hochbunkers</u>		
2.1	<p>Der Entwurf meint, sich gestützt auf § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für den sehr weitgehenden Verzicht auf Umweltprüfungen entschließen zu können und hält es für ausreichend, die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Nach § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB kann eine Aufstellung ohne förmliche Umweltprüfung erfolgen. Eine Darstellung der Umweltbelange in der Begründung ist demzufolge ausreichend, was in diesem Fall angewendet wurde.</p>	--
2.2	<p>Das ist bei einer Maßnahme, die in einem Landschaftsschutzgebiet liegt und ein bestehendes, nicht mehr genutztes Gebäude durch Anbauten und Balkone sowie durch eine Aufstockung vergrößert, erstaunlich.</p>	<p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von Seiten der fachkundigen Behörden keine Einwände in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet vorgebracht. Eine Befreiung von den Vorgaben der Landschaftsschutzverordnung wurde</p>	

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
		bereits zu einem früheren Zeitpunkt in Aussicht gestellt. Eine abschließende Prüfung und Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.	
2.3	Nach unserer Beurteilung sind die vorliegenden Unterlagen defizitär. Wir machen das vor allen Dingen an den Fledermäusen fest. Die Begründung stellt im Abschnitt Artenschutz darauf ab, dass im April 2018 - also vor mehr als drei Jahren - kein Aufenthalt von Tieren im Hochbunker festgestellt werden konnte.	In der aktuellen Rechtsprechung wird allgemein von einer Gültigkeit artenschutzfachlicher Gutachten von 5 Jahren ausgegangen. Im Übrigen liegen außer den singulären Beobachtungen des Sohnes der Beteiligten keine Erkenntnisse vor. Im Sommer 2019 wurden weitere Begehungen durchgeführt, die den Tatbestand von 2018 bestätigt haben.	nein
2.4	Das dürfte den Realitäten nicht mehr entsprechen. Der Sohn unserer Mandantin hat im letzten und in diesem Jahr regelmäßig Fledermäuse in den Hochbunker hinein- und herausfliegen gesehen, auch ganz aktuell.	Der Vorhabenträger ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz nach § 44 aufgefordert, keine Maßnahmen vorzunehmen, die zu einer Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tieren führen können. Eine abschließende und dann tatsächlich aktuelle Prüfung des Sachverhalts wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Falls artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden, können diese im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden. Sollten dazu CEF-Maßnahmen, ggf. Ersatzquartiere, erforderlich sein, könnten diese auf dem angrenzenden städtischen Grundstück interimweise hergestellt werden.	nein
2.5	Die Aussage in der Begründung („Somit kann davon ausgegangen werden, dass gemäß 7 BNatSchG weder besonders, noch streng geschützte Tierarten dieses Bauwerk aktuell als Habitat nutzen“) ist überholt und unzutreffend.	Auf die Ausführung unter Ziffer 2.3 und 2.4 wird verwiesen.	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
2.6	Schon infolge des Zeitabstandes von über drei Jahren scheidet der im April 2018 festgestellte Befund als tatsächliche Grundlage für eine Satzungsentscheidung des Gemeinderates im Sommer/Herbst 2021 aus.	Auf die Ausführung unter Ziffer 2.3 und 2.4 wird verwiesen.	nein
3.	<u>Überdehnung des planerischen Spielraums zugunsten des Vorhabens</u>		
3.1	Ganz generell zieht sich durch die ausgelegten Unterlagen die klare Tendenz, alle Gestaltungsmöglichkeiten mit sehr fragwürdiger und teilweise unzureichender Begründung zugunsten des Vorhabenträgers zu nutzen.	Kenntnisnahme. Der Vorwurf wird zurückgewiesen. Es liegt in der Natur der Sache, dass mit der Begründung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das konkrete Vorhaben gerechtfertigt wird.	--
3.2	Das beginnt mit der von uns von Anfang an kritisierten Konfliktlage mit dem Flächennutzungsplan, die sich über § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kaum auflösen lassen dürfte, zumal dadurch auch noch erstmals massive Wohnnutzung (fünf Einheiten) in einem Landschaftsschutzgebiet zugelassen werden soll, und zwar unter Vergrößerung eines nutzungslosen Bestandsbaukörpers, der in diesem Zuge aufgestockt und durch nördliche und südliche Anbauten (Carport-Ensemble und Balkone) vergrößert werden soll. Das setzt sich fort bei der Zulassung erheblicher Überschreitungen bei GRZ und GFZ sowie der jetzt nachträglich vorgesehenen Reduzierung der Abstandsflächen durch örtliche Bauvorschrift.	Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Dies ist ausdrücklich gesetzlich vorgesehen und in der Begründung sowie in Anlage 5 zur Beschlussvorlage dargelegt und begründet worden. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von Seiten der fachlich kundigen Behörden keine Einwände in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet vorgebracht. Im Vorhaben- und Erschließungsplan konnte Einblick auf den Umfang der Umbaumaßnahmen und die Gestaltung genommen werden. Eine Befreiung wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt in Aussicht gestellt. Eine abschließende Prüfung und Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
		Die GRZ ergibt sich aus dem Bestandsgebäude und den für die Wohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen für Stellplätze. Die GFZ ergibt überwiegend aus dem Bestand, die Aufstockung spielt dabei eine untergeordnete Rolle. Das Erfordernis zur Regelung der abweichenden Abstandsflächen ergibt sich ebenfalls aus dem Bestand, die Aufstockung spielt dabei eine untergeordnete Rolle. Die Begründung legt diese Sachverhalte ausführlich dar und stellt damit die Grundlage für die Abwägung umfassend dar.	
3.3	All das sprengt den rechtlichen Rahmen, nicht nur einzeln, sondern vor allen Dingen im Zusammenwirken.	Kenntnisnahme.	--
3.4	Das Vorhaben hat sich von der ursprünglichen Idee, einen Bestandsbau vorsichtig und situationsangemessen einer neuen Nutzung zuzuführen, längst verabschiedet und ist alleine von der Zielsetzung des Vorhabenträgers bestimmt, einen möglichst hohen finanziellen Ertrag aus seinem Projekt zu ziehen. Dem ordnet die Planung alles unter.	Das Vorhaben wurde während des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dem unabhängig agierenden städtischen Gestaltungsbeirat vorgestellt, der u.a. auch die Aufstockung des Gebäudes im Sinne eines innovativen Umgangs mit der vorhandenen Bausubstanz empfohlen hat.	--
4.	<u>Keine Planreife</u>		
	Bei den geführten Besprechungen war zwar versichert worden, für das Vorhaben werde keine Genehmigung nach § 33 BauGB erteilt werden. Eine Passage im Entwurf des Durchführungsvertrages, die auf § 33 BauGB Bezug nimmt, weckt deren allerdings Zweifel. Der Ordnung halber stellen wir klar, dass die erforderliche Planreife schon deshalb nicht gegeben ist, weil es an der nach dem eigenen Lärmschutzkonzept erforderlichen Festsetzung eines Mischgebiets oder Dorfgebiets fehlt und auch anderweitig keine öffentlich-rechtliche Bindung an	Eine Genehmigung nach § 33 BauGB wird nicht angestrebt, sodass die Beurteilung, ob eine rechtliche Möglichkeit dazu besteht oder nicht, nicht von Relevanz ist.	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	die für diese Gebietsarten maßgeblichen Lärmwerte vorgesehen ist.		