

Stuttgart, 22.02.2019

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Im Schellenkönig/Steingrübenweg (Stgt 277)  
in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte und -Süd  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO  
ohne Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Einbringung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	26.03.2019 28.03.2019

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Im Schellenkönig/Steingrübenweg (Stgt 277) in den Stadtbezirken Stuttgart-Ost, -Mitte und -Süd wird in der Fassung vom 1. August 2018 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 1. August 2018/13. Februar 2019.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt

**Kurzfassung der Begründung**

Die Gebäude im Bereich der Stichstraße Im Schellenkönig 1 bis 20 sowie die Stichstraße selbst wurden in den 1950er und 1960er Jahren auf Grundlage von Bebauungsplänen genehmigt und gebaut, die in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen wurden (nö-Bebauungspläne). Dies gilt teilweise auch für die Gebäude im Steingrübenweg. Bei nichtöffentlich beschlossenen Bebauungsplänen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese formell nichtig sind.

Die Folge ist, dass dort in der Regel dann wieder die Vorgängerpläne ihre Rechtskraft erlangen. In den beschriebenen Bereichen an der Stichstraße Im Schellenkönig und im Steingrübenweg ist dies der Bebauungsplan 1938/58 (Stadtbauplan-Änderung im Bereich der Sonnenberg-, Richard-Wagner-Straße, Staffenbergstraße und des Steingrü-

benwegs). Gemäß Bebauungsplan 1938/58 liegt die Stichstraße Im Schellenkönig mit der angrenzenden Bebauung sowie Teile der Bebauung im Steingrübenweg im Bauverbot.

Da das geltende Planrecht auf Grund der nö-Problematik ungeeignet ist, die städtebauliche Entwicklung zu steuern und den Freiflächenenerhalt zu sichern, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die vorhandene und genehmigte Bebauung soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Einbeziehung der Grundstücke Stafflenbergstraße 2, 2A, 8, 10, 12 und Sonnenbergstraße 51E in den Geltungsbereich ist erforderlich, um diesen im Süden sinnvoll abzugrenzen. Gleichzeitig bestehen hier teilweise Unstimmigkeiten zwischen Bestand und geltendem Bebauungsplan, die zum Teil ebenfalls aus der nö-Problematik entstanden sind und mit diesem Bebauungsplan korrigiert werden sollen.

Neben der Sicherung der bestehenden Bau- und Freiflächenstruktur wurde auf den Flurstücken 2787/8 und 2787/9 die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung geprüft. Im nö-Bebauungsplan 1954/83 Im Schellenkönig/Steingrübenweg, der als Grundlage für die Bebauung rund um den Wendehammer Im Schellenkönig diente, war auf den am Ende der Stichstraße Im Schellenkönig liegenden Flurstücken 2787/8 und 2787/9 jeweils ein Baufenster festgesetzt. Diese Baumöglichkeiten wurden jedoch nicht während der Zeit, in der man von der Gültigkeit der nö-Pläne ausging, in Anspruch genommen. Auf den nahezu unversiegelten Grundstücksflächen hat sich im Lauf der Zeit durch Sukzession eine vielfältige Vegetation mit straßenbildprägenden Sträuchern und Bäumen entwickelt. Im geltenden Bebauungsplan 1938/58 liegen diese Flurstücke auch im Bauverbot, wie die gesamte Stichstraße Im Schellenkönig mit ihrer angrenzenden Bebauung. Im Rahmenplan Halbhöhenlagen sind sie auf Grund der Lage in einem zusammenhängenden Grünbereich in Qualitätsbereich 1 eingeordnet. Sie liegen außerhalb, jedoch direkt angrenzend an die im Rahmenplan dargestellte Kaltluftbahn Dobelklinge. Die im Verfahren durchgeführte Prüfung hat ergeben, dass nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange auf dem Flurstück 2787/8 ein Baufenster festgesetzt werden kann. Mit einem Bauvorhaben auf diesem Grundstück sind jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die auf dem Grundstück selbst nicht ausgeglichen werden können. Mit dem Eigentümer des Grundstücks wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich dieser verpflichtet, die Kosten für die erforderliche Herstellung und Unterhaltung einer Ausgleichsfläche auf einem städtischen Grundstück zu übernehmen.

Darüber hinaus werden die Bauverbotsflächen westlich bzw. unterhalb der Richard-Wagner-Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die dort bestehenden Gebäude Richard-Wagner-Straße 20, 22 und 30 wurden nur widerruflich im Bauverbot genehmigt. Eine Verfestigung oder Erweiterung der dortigen Bebauung ist städtebaulich nicht erwünscht. Städtebauliches Ziel ist es vielmehr, den von weither sichtbaren Hangbereich westlich der Richard-Wagner-Straße, bzw. unterhalb der Villa Reitzenstein, dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Die Richard-Wagner-Straße ist im Anhang zur Ortsbausatzung von 1935 in diesem Abschnitt als Aussichtsstraße aufgeführt. Auch klimatische und ökologische Belange sprechen dafür, diesen im Rahmenplan Halbhöhenlagen als übergeordneten Grünzusammenhang gekennzeichneten Bereich von Bebauung freizuhalten. Für diese Grundstücke westlich der Richard-Wagner-Straße wurde in den Bebauungsplänen 1906/57 und 1938/58 Bauverbot festgesetzt. Dieses wurde auch in die nö-Bebauungspläne aus den 50er- und 60er-Jahren übernommen. Auch wenn hier kein Widerspruch zwischen den nö-Bebauungsplänen und dem geltenden Planungsrecht aus den Vorgängerplänen besteht, wird es als erforderlich angesehen, die

Flächen mit in den Geltungsbereich einzubeziehen. Diese bisher mit Bauverbot belegten Bereiche sollen zukünftig als private Grünflächen festgesetzt werden. Dadurch wird gewährleistet, dass das Ziel des Freiflächenerhalts an dieser Stelle planungsrechtlich gesichert wird. Der Bestandsschutz der bestehenden Bebauung bleibt erhalten und ermöglicht Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Neubauten oder Erweiterungen der baulichen Anlagen sind jedoch nicht zulässig.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 25. Oktober 2013 bis 25. November 2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren.

Der Erörterungstermin war am 07. November 2013. Es wurden mehrere Anregungen vorgebracht (s. Anlage 5). Die im Rahmen des Erörterungstermins anwesenden Bürgerinnen und Bürger waren grundsätzlich mit den Zielen und Zwecken der Planung einverstanden. Die vorgebrachten Anregungen konnten, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten schriftlichen Anregungen konnten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nur teilweise berücksichtigt werden. Die Äußerungen der Beteiligten sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 1. August 2018 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 2. November bis 3. Dezember 2018 öffentlich ausgelegt wurden. In dieser Zeit ging keine Anregung ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Auf die Anregungen und die Stellungnahmen der Verwaltung in den Anlagen 7-9 wird verwiesen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine



Peter Pätzold  
Bürgermeister



**Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht vom 1. August 2018/13. Februar 2019
3. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
4. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs vom 1. August 2018
5. Protokoll Erörterungstermin
6. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
10. Städtebaulicher Vertrag (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen)

---

SW Schützenswerte Daten