

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost**

Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt	
			Ja	nein
Amt für Umweltschutz	<p>Naturschutz Die Anregungen und Forderungen der unteren Naturschutzbehörde sind im Textteil des B-plans bereits aufgenommen und im Durchführungsvertrag konkretisiert worden.</p>	Zur Kenntnis genommen	X	
	<p>Verkehrslärm Grundsätzlich spricht nichts gegen die Aufstellung des Bebauungsplans zur Nutzung des Hochbunkers. Inzwischen ist die Lärmkartierung 2017 veröffentlicht worden. Daher ist in der Begründung folgende Anpassung vorzunehmen: Begründung S. 8, Abschnitt Lärm, 1. Satz ersetzen durch: „Die Lärmkartierung 2017 der Stadt Stuttgart zeigt für das Plangebiet für Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht – 55 – 65 dB(A) an.“</p>	Wurde ergänzt in der Begründung	X	
	<p>Altlasten/Schadensfälle, Grundwasser- und Immissionsschutz, Stadtklima/Lufthygiene und Energie Keine Hinweise</p>	Zur Kenntnis genommen	X	
BUND Regionalverband Stuttgart	Keine Stellungnahme abgegeben	-	X	
Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur	Keine Stellungnahme abgegeben	-	X	
Landesnaturschutzverband	Keine Stellungnahme abgegeben	-	X	

Baden-Württemberg				
NABU Stuttgart e. V.	Keine Stellungnahme abgegeben	-	X	
Naturschutzbeauftragter Stuttgart	Keine Stellungnahme abgegeben	-	X	
Regierungspräsidium Stuttgart	<p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Umwelt Industrie: Bei dem o. g. Vorhaben handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Hochbunker in der Sickstraße 171 im Stadtbezirk Stuttgart Ost. Der Hochbunker soll um 2 Geschosse aufgestockt werden und zukünftig der Wohnnutzung dienen.</p> <p>Der Hochbunker soll in Nachbarschaft zum Gaswerk der Netze BW GmbH errichtet werden, welches aufgrund des dort gehandhabten extrem entzündlichen Gases (Erdgas) einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG darstellt und somit der Störfall-Verordnung unterliegt (Störfallbetrieb). Der Hochbunker befindet sich in ca. 210 m von den abstandsbestimmenden Anlagenteilen.</p> <p>Zu den Forderungen der Seveso-III-Richtlinie und deren Umsetzung in § 50 BImSchG gehört, dass die Mitgliedsstaaten dafür sorgen müssen, dass zwischen Störfallbetrieben auf der einen und Schutzobjekte (Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und Hauptverkehrswegen etc.) auf der anderen Seite ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.</p> <p>Wie wir der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 3 entnehmen können,</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p>	X	

	<p>in Stuttgart ragt der Sick-Bunker mit seiner auf Paul Bonatz zurückgehenden Gestaltung deutlich heraus.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege hat inzwischen die Prüfung des Sick-Bunkers auf eine mögliche Kulturdenkmaleigenschaft abgeschlossen. Mit E-Mail vom 06.03.2020 wurde der Landeshauptstadt Stuttgart mitgeteilt, dass es sich bei dem Objekt um ein Kulturdenkmal handelt. Die Denkmalbegründung erhalten Sie nochmals in der Anlage.</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf bestehen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Bedenken, da sowohl die historische Substanz des Kulturdenkmals als auch sein charakteristisches Erscheinungsbild erheblich verändert werden sollen. Die Umnutzung bedarf nun einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, d.h. das weitere Verfahren ist zu beachten.</p> <p>Antwortschreiben des Regierungspräsidiums vom 14.12.2020 auf die denkmalschutzrechtliche Voranfrage vom 20.07.2020:</p> <p>Denkmalsache: Umbau und Umnutzung des Hochbunkers zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Sickstraße 171 in Stuttgart-Ost, einem Denkmal nach § 2 DSchG, Ihre Anfrage vom 20.07.2020</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart erteilt gem. §§ 8 Abs. 1, 7 Abs. 1, Abs. 3 und Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die denkmalschutzrechtliche Zustimmung für den geplanten Umbau, der 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 ist die Anfrage des Amtes</p>	<p>in Stuttgart-Ost an das Regierungspräsidium gestellt. Im Antwortschreiben (siehe linke Spalte) stellt das Regierungspräsidium Stuttgart klar, dass es dem Vorhaben und dem damit einhergehenden Verlust der Denkmaleigenschaft zustimmt, wenn im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens eine denkmalfachliche Dokumentation erstellt und dem Regierungspräsidium Stuttgart vorgelegt wird.</p>		
--	---	---	--	--

	<p>für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart mit Planunterlagen vom 16.05.2019 zur Änderung des geltenden Bauplanungsrechts auf oben genanntem Grundstück vom 20.07.2020.</p> <p>Die Zustimmung ergeht unter der Bedingung, dass folgende Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden:</p> <p>1. Vor Freigabe jeglicher Abbruch- und Bauarbeiten ist eine Dokumentation des denkmalgeschützten Bunkers durch zeichnerische und fotografische Abbildung, sowie Befunderfassung und textliche Beschreibung des Bestandes anzufertigen. Sie ist vor Beginn der Maßnahmen in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83.2 zu erstellen, durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83.2 zu prüfen und freizugeben.</p> <p>Die Dokumentation umfasst folgende Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Allgemeine Angaben zum Objekt und zur Dokumentation, die die Adresse, die ortsübliche Bezeichnung, den Auftraggeber, den Verfasser, den Erstellungszeitraum und den Verbleib der angefertigten Exemplare umfasst. · Einen Lageplan. · Die zeichnerische Dokumentation. Anzufertigen sind Bildpläne im M. 1:50 der Fassaden und der Dachaufsicht. Anzufertigen sind weiterhin im M. 1:50 und in der Genauigkeitsstufe II die Grundrisse aller Geschosse sowie 2 Schnitte (Längs- und Querschnitt). Verwendete Baumaterialien und Konstruktionszusammenhänge sowie Baudetails (z.B. die Gasschleuse, der Waschraum, Treppenhaus mit schmiedeeisernem Geländer) sind, - wenn erforderlich auch in zusätzlichen Detailschnitten im M. 1:10 oder 1:20 - darzustellen. · Die Fotodokumentation der Räume zur Wiedergabe wesentlicher Raumeindrücke 			
--	--	--	--	--

	<p>(durch mindestens 2 Aufnahmen der Räume) sowie der überlieferten Baudetails, der Ausstattung (z.B. metallene Türen, Gasschleuse, Waschraum mit langem Waschtrog sowie Treppenhaus mit schmiedeeisernem Geländer) und der bauhistorisch relevanten Befunde. In den Aufnahmen ist ein Maßstab (Meterstab, Messlatte o.ä.) darzustellen. Die Räume sind zu nummerieren und die Fotostandorte sind in den Bestandsplänen mit Fotonummer und Blickrichtung zu verorten. Die Beschriftung und Nummerierung der Fotos muss die eindeutige Zuordnung der Bilder zu diesen Plänen ermöglichen. Die Anzahl der Fotografien ist im Vorhinein festzulegen. Es können Digitalaufnahmen angefertigt werden, die hochwertige Fotoabzüge im Format ca. 24x30 cm bei einer Druckauflösung von 300dpi ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Die Beschreibung der Ausstattung in Ergänzung zur fotografischen Dokumentation. · Ein Bauphasenplan, der die Erbauphase und die Veränderungen in der Nachkriegszeit umfasst. · Eine restauratorische Untersuchung der Wandoberflächen ist insbesondere in Hinblick auf auch unter jüngeren Oberflächen zu vermutenden, nutzungsbedingten Beschriftungen und Hinweisen erforderlich. Sie ist in Umfang und Durchführung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Fachgebiet Restaurierung abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind in einem Bericht darzustellen und mittels Fotos und Fundstellenplan zu dokumentieren. <p>2. Die abgeschlossene Bestandsdokumentation ist in die Datenbank Bauforschung/ Restaurierung unter www.bauforschung-bw.de einzugeben</p> <p>3. Der Erlass weiterer Auflagen oder die Änderung von erteilten Auflagen bei zutage tretenden denkmalrechtlich bedeutsamer Befunde im Zuge der Maßnahme wird vorbehalten.</p>			
--	---	--	--	--

	<p>Begründung: Der anschaulich überlieferte „Sick-Bunker“ ist aus wissenschaftlichen (u.a. bauphysikalischen, militärgeschichtlichen, stadtbaugeschichtlichen) und heimatgeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG). An seiner Erhaltung besteht wegen seines exemplarischen und dokumentarischen Werts ein öffentliches Interesse.</p> <p>Der Hochbunker mit einem Fassungsvermögen von ca. 1500 Personen wurde 1941 am nordöstlichen Rand der sogenannten Raitelsbergsiedlung für den Schutz der dortigen Bewohner errichtet. Mit einer quadratischen Grundfläche von ca. 15 x 15 m entspricht er einem in Stuttgart mehrmals realisierten Standardtyp von Hochbunker. Er ist weitgehend geschlossen, umfasst sechs Geschosse (davon zwei unterirdisch) und schließt mit einem Flachdach in Form einer mächtigen Betonplatte ab. Weitere Ausführungen zum Hochbunker Sickstraße 171 sind der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg zu entnehmen.</p> <p>Das Kulturdenkmal ist Dokument für den Bautypus eines bombensicheren Luftschutzgebäudes, einer spezifischen Bauaufgabe, die sich erst im Verlauf des Zweiten Weltkrieges aufgrund der Luftangriffe gebildet hat. Wie in der Denkmalbegründung dargelegt, ist der „Sick-Bunker“ in besonderer Anschaulichkeit Zeugnis für die Auswirkungen des Nationalsozialismus bzw. des Zweiten Weltkrieges. Die Geschlossenheit des Baukörpers, die Verkleidung des Stahlbetonbaus mit sorgfältig bearbeitetem, variantenreich scharriertem rötlichem Sandstein, die gute Überlieferung der Grundriss- und Raumstruktur sowie die noch erhaltenen Ausstattungsdetails zählen dabei zu den spezifischen und aussagekräftigen Merkmalen des Baudokuments.</p> <p>Der Hochbunker befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart.</p>			
--	---	--	--	--

	<p>Diese beabsichtigt, den Hochbunker zu verkaufen. 2014 wurde eine Interessentin, im Weiteren Vorhabenträgerin, gefunden, die den Hochbunker erwerben, umbauen und zu Wohnzwecken umnutzen möchte. Da das geplante Vorhaben jedoch auf Grundlage des derzeit geltenden Bauplanungsrechts nicht möglich ist, stellte die Vorhabenträgerin daher Mitte 2016 einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Bis 2019 wurden zur Vorbereitung für das Bebauungsplanverfahren mit verschiedenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange komplexe Abstimmungsprozesse vorgenommen. Die Vorhabenträgerin war hier - auch finanziell - beteiligt, um die geforderten Nachweise und Lösungen zu erstellen.</p> <p>Da der Hochbunker bisher nicht in der Denkmalliste geführt wurde, war das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart an diesen Abstimmungsprozessen nicht beteiligt. Von Seiten der Landeshauptstadt wurde davon ausgegangen, dass sämtliche Objekte aus den 1940er Jahren bereits erfasst seien.</p> <p>Aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwies das Landesamt für Denkmalpflege während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange daraufhin, dass es sich bei dem Hochbunker um ein Kulturdenkmal handeln könne. Im März 2020 wurde die Denkmaleigenschaft durch das Landesamt für Denkmalpflege bestätigt und darauf verwiesen, dass daher gegen den Bebauungsplanentwurf denkmalfachliche Bedenken bestehen. Ein positiver Beschluss über den Bebauungsplan war daher der Landeshauptstadt bisher nicht möglich. Um eine Entscheidung zwischen den Belangen herbeizuführen, wurde die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige</p>			
--	--	--	--	--

	<p>Genehmigungsbehörde von der Landeshauptstadt mit der oben genannten Anfrage hinzugezogen.</p> <p>Das Konzept für eine zeitgemäße Wohnarchitektur kann unstrittig nicht mit der Raumstruktur, den Baudetails sowie dem kennzeichnenden Baukörper mit den massiven, geschlossenen Fassaden in Einklang gebracht werden. Die Anforderungen einer Wohnnutzung nach ausreichender Belichtung und funktionalen Grundrissen stehen der Erhaltung des prägenden Baubestands entgegen. Ein Ringen um eine Veränderung des Entwurfs würde weder für die Planung zur Wohnnutzung noch für das Kulturdenkmal zu einer tragfähigen Lösung führen. Aus denkmalfachlicher Sicht kann die Wohnnutzung mit ihren spezifischen Belangen grundsätzlich nicht in Einklang mit dem Dokumentationswert des Hochbunkers und unter Erhalt der Kulturdenkmaleigenschaft umgesetzt werden. Bei der Umsetzung des Vorhabens ist der Verlust der Kulturdenkmaleigenschaft die Folge.</p> <p>Damit steht die Entscheidung im Ermessen der höheren Denkmalschutzbehörde. Dabei ist das besondere öffentliche Interesse an der Erhaltung des Kulturdenkmals mit den städtischen Interessen am Verkauf des Objekts unter der Ermöglichung der Umnutzung zu Wohnzwecken des Hochbunkers abzuwägen. Dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Kulturdenkmals gegenüber stehen die von der Landeshauptstadt angeführte Belange der Schaffung von 8 Wohnungen, darunter 4 Wohnungen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, der städtebaulichen Weiterentwicklung des Gebiets am Rande der Raitelsbergsiedlung und die Ermöglichung einer Nachnutzung des Hochbunkers.</p> <p>Die höhere Denkmalschutzbehörde kommt nach Abwägung der öffentlichen Belange zu dem Ergebnis, dass die oben</p>			
--	---	--	--	--

	<p>genannten Interessen der Landeshauptstadt das öffentliche Interesse am Erhalt des Kulturdenkmals im vorliegenden Fall überwiegen.</p> <p>Die Schaffung des dringend benötigten Wohnraums wäre unter Erhalt der typischen Bunkerstruktur nicht möglich. Im Rahmen der Umnutzung kann die Grundrissstruktur nicht gewahrt werden, zwei Fassadenseiten müssen zur Schaffung einer angemessenen Belichtung aufgelöst und weitere prägende Baudetails können nicht auf eine Wohnnutzung übertragen werden. Inwieweit 8 Wohnungen zur spürbaren Linderung des dringend benötigten Wohnraums in Stuttgart beitragen können, kann dahinstehen, da jedenfalls durch Schaffung dieser Wohnungen in unterschiedlichen Segmenten weitere Wohnungen dem Stuttgarter Wohnungsmarkt zugeführt werden können.</p> <p>Wie in der Anfrage dargelegt, war der Hochbunker in der Planungsphase nicht als Kulturdenkmal erfasst. Erst im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und somit zu einem Zeitpunkt, zu dem die Planung bereits abgeschlossen und Planungskosten in Höhe von ca. 70.000 Euro entstanden waren, wurde das Landesamt für Denkmalpflege auf die Umnutzung aufmerksam und nahm die Prüfung der Kulturdenkmaleigenschaft vor.</p> <p>Durch die Umnutzung des Hochbunkers findet eine städtebauliche Wiederbelebung und Aufwertung des in Vergangenheit durch Vandalismus in Form von Graffiti geprägten Bereichs statt, der auch in seiner architektonischen Qualität als Impuls für die Raitelsbergsiedlung dienen kann. Das Konzept der Vorhabenträgerin sieht des Weiteren vor, den monolithen Charakter des Hochbunkers in Teilen zu erhalten und durch klare Öffnungen auf zwei Fassadenseiten die Nutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen.</p>			
--	---	--	--	--

	<p>Die bestehende Natursteinfassade wird auf den beiden anderen Fassadenseiten vollständig erhalten und insoweit noch an die ehemalige Nutzung erinnern. Der dadurch neu entstehende Dialog mit der Umgebung verstärkt die Konvertierung eines Schutzbaus in Kriegszeiten mit seinem typischerweise introvertierten Charakter zu einem Schutzbau in Friedenszeiten mit offenem Charakter spürbar. Bzgl. des weiteren ähnlichen Hochbunkers mit vergleichbarer Sandsteinfassade in Stuttgart-Wolfbusch erklärt die Landeshauptstadt sich bereit, diesen im Originalzustand als Kulturdenkmal zu erhalten.</p> <p>Die denkmalschutzrechtliche Zustimmung kann daher mit den geforderten Nebenbestimmungen erteilt werden. Die Auflagen beruhen auf § 7 Abs. 2 DSchG, der Auflagenvorbehalt auf § 36 Abs. 2 Nr. 5 LVwVfG.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege - Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83.2 – erhält eine Mehrfertigung dieses Schreibens.</p>			
Stadtwerke Stuttgart GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben	-	X	
Netze BW GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben	-	X	
terranets bw GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben	-	X	
Verband Region Stuttgart	Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.	Zur Kenntnis genommen	X	
Zweckverband Bodenseewasserversorgung	„im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.“	Zur Kenntnis genommen	X	