

Stuttgart, 09.01.2023

**Bebauungsplan und Satzung über örtl. Bauvorschriften
Eberhardstr./Geißstr. (Stgt 298.1) im Stadtbezirk S-Mitte
Beb.Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|---|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat | Vorberatung Beschlussfassung | öffentlich öffentlich | 24.01.2023 26.01.2023 |

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Eberhardstraße/ Geißstraße (Stgt 298.1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte werden in der Fassung vom 2. Mai 2022/10. Oktober 2022 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzungen beschlossen. Es gilt die Begründung vom 2. Mai 2022/10. Oktober 2022.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme ein. Es wird festgestellt, dass die Anregung nicht berücksichtigt werden kann.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Die ehemalige Bestandsbebauung Eberhardstraße 18 - 22 im westlichen Teil des Plangebietes aus den 1960er Jahren wirkte städtebaulich als Annex des benachbarten Kaufhauses Galeria Kaufhof und in ihrem direkten, zum Teil historischen Umfeld stadtgestalterisch störend. Insbesondere das Brückenbauwerk über die Steinstraße, das den Blick zwischen Rathaus- und Tagblattturm behinderte sowie der hinterhofartige Erdgeschossbereich entlang der Geißstraße wurden für das Stadtbild als beeinträchtigend wahrgenommen. Darüber hinaus hat die Bebauung in diesem Teil in bautechnischer

und funktionaler Hinsicht nicht mehr den aktuellen Anforderungen genügt. Die Eigentümerin hat sich deshalb entschieden, das Gebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Abbrucharbeiten sind mittlerweile abgeschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist an dieser Stelle die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Stadtbausteins, der dem Übergang von der kleinteiligen historischen Stadtstruktur des Quartiers um den Hans-im-Glück-Brunnen zur großmaßstäblichen Kaufhausbebauung im Westen des Plangebietes eine angemessene Prägung verleiht. Es soll eine Bebauung entstehen, die zur Belebung und zur Erhöhung der Attraktivität des Bereichs zwischen Rotebühl- und Wilhelmsplatz sowie des Bereichs um den Hans-im-Glück-Brunnen beiträgt.

Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, indem der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang gegeben wird.

Mit dem Ziel, eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösung zu erlangen, wurde im Jahr 2018 für das Plangebiet ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb unter Beteiligung namhafter Architekturbüros durchgeführt. Als Ergebnis wurde die Arbeit des Büros Jo Franzke (Frankfurt) vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart mehrheitlich als die für diesen besonderen Ort geeignetste Lösung zur Weiterbearbeitung empfohlen. In die Planung einbezogen ist der Erhalt der bestehenden und denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshäuser Eberhardstraße 12 und 14 sowie Geißstraße 13 und 15. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Eckpunkten des oben genannten Planungsvorschlags.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und zur Realisierung des Wettbewerbsentwurfs ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Ergänzend wurde mit der Planungsbegünstigten ein städtebaulicher Vertrag gemäß den Vorgaben des SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) geschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 19. Juli 2022 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 5. August bis zum 23. September 2022.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Anregung aus der Öffentlichkeit bezüglich einer Begrünung im Bereich der zum Innenhof orientierten Fassaden der Gebäude Geißstraße 13 und Eberhardstraße 14 vorgebracht. Nach Prüfung und Bewertung konnte diese jedoch nicht berücksichtigt werden (siehe Anlage 7).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) wurde auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren Stgt 298.1 mit Schreiben vom 29. April 2021 und der Frist von 31 Tagen durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen.

Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 5 und 6 jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Redaktionelle Ergänzungen der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung unter den Ziffern 3.6 Pflanzverpflichtungen und 6.7 Klima und Luft Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen. Des Weiteren wurde im Textteil unter B. Kennzeichnung der Begriff Verkehrsimmissionen ergänzt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

Finanzielle Auswirkungen

Von der Planungsbegünstigten wurde ein externes Büro mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Die Planungsbegünstigte stellt als Auftraggeberin und Kostenträgerin sicher, dass die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Entwurfs- und Verfahrensleistungen erbracht werden, soweit diese nicht aus Rechtsgründen oder nach vorheriger Absprache bei der Stadt verbleiben. Aus dem Leistungsbild ergeben sich die von der Planungsbegünstigten zu erbringenden Leistungen wie auch diejenigen, die bei der Stadt verbleiben. Die jeweils anteiligen Kosten der Stadt und der Planungsbegünstigten werden miteinander verrechnet. Danach verbleiben 9.692,93 € Kosten, die der Planungsbegünstigten von der Stadt zu erstatten sind.

Unter Berücksichtigung einer GFZ von rd. 5,5 neu wird der Planungsvorteil für das gesamte Plangebiet mit rd. 5,9 Mio. Euro ermittelt. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Verkleinerung des Bebauungsplans (unmaßstäblich) vom 2. Mai 2022/
10. Oktober 2022
3. Textteil zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2022/10. Oktober 2022
4. Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 2. Mai 2022/
10. Oktober 2022
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
6. Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
7. Zusammenstellung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
8. Städtebaulicher Vertrag vom 10. Juni 2022/22. Juni 2022

.....
SW. Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung:

1. Planung
2. Verfahrensablauf
 - 2.1 Aufstellungsbeschluss
 - 2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 2.3 Teilung des Geltungsbereichs
 - 2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 2.5 Auslegungsbeschluss
 - 2.6 Öffentliche Auslegung
 - 2.7 Redaktionelle Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung
3. Umweltbelange
4. Städtebaulicher Vertrag
5. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
6. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

1. Planung

Die ehemalige Bestandsbebauung Eberhardstraße 18 - 22 im westlichen Teil des Plangebietes aus den 1960er Jahren wirkte städtebaulich als Annex des benachbarten Kaufhauses Galeria Kaufhof und in ihrem direkten, zum Teil historischen Umfeld stadtgestalterisch störend. Insbesondere das Brückenbauwerk über die Steinstraße, das den Blick zwischen Rathaus- und Tagblatturm behindert sowie der hinterhofartige Erdgeschossbereich entlang der Geißstraße wurden für das Stadtbild als beeinträchtigend wahrgenommen. Darüber hinaus hat die Bebauung in diesem Teil in bautechnischer und funktionaler Hinsicht nicht mehr den aktuellen Anforderungen genügt. Die Eigentümerin hat sich deshalb entschieden, das Gebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Abbrucharbeiten sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Ziel ist an dieser Stelle die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Stadtbausteins, der dem Übergang von der kleinteiligen historischen Stadtstruktur des Quartiers um den Hans-im-Glück-Brunnen zur großmaßstäblichen Kaufhausbebauung im Westen des Plangebietes eine angemessene Prägung verleiht. Unter anderem ist die Unterbringung von Büroflächen, die Ergänzung mit belebenden Nutzungen in den Erdgeschosszonen (Einzelhandel und Gastronomie) sowie die Schaffung von innerstädtischen Wohnungen vorgesehen. Es soll eine Bebauung entstehen, die zur Belebung und zur Erhöhung der Attraktivität des Bereichs zwischen Rotebühl- und Wilhelmplatz sowie des Bereichs um den Hans-im-Glück-Brunnen beiträgt.

Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, indem der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang gegeben wird.

Mit dem Ziel, eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösung zu erlangen, wurde im Jahr 2018 für das Plangebiet ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb unter Beteiligung namhafter Architekturbüros durchgeführt. Als Ergebnis wurde die Arbeit des Büros Jo Franzke (Frankfurt) vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart mehrheitlich als die für diesen besonderen Ort (direkte Nachbarschaft zum historischen Quartier um den Hans-im-Glück-Brunnen) geeignetste Lösung zur Weiterbearbeitung empfohlen. In die Planung einbezogen ist der Erhalt der bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser Eberhardstraße 12 und 14 sowie Geißstraße 13 und 15. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Eckpunkten des oben genannten Planungsvorschlags.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) hat am 10. Juli 2018 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße (Stgt 298) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte mit der Maßgabe der Ausweitung des Geltungsbereichs bis zur Torstraße gefasst (GRDRs 304/2018). Ergänzend wurde der Antrag (Nr. 187/2018) der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, die Stadtkernziele „Urbanes Wohnen“, „Klimawandel/Freiraumkonzept“, „Grünfassaden“, „Parkierung/Stellplatzregelungen“ und „Erneuerbare Energien“ als wesentliche Ziele in den Aufstellungsbeschluss aufzunehmen, beschlossen.

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Für das Bebauungsplanverfahren Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 298) wurde in der Zeit vom 10. August bis zum 24. September 2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Da der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats in seiner Sitzung am 10. Juli 2018 der Aufstellung des Bebauungsplans Stgt 298 nur unter der Voraussetzung zugestimmt hatte, dass die Torstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mitaufgenommen wird, wurde eine erneute Beteiligung vom 12. Oktober bis zum 12. November 2018 für den entsprechend erweiterten Geltungsbereich (Bebauungsplanverfahren Stgt 298) durchgeführt. Es gingen während dieser Zeiträume keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein, die sich auf den nunmehr enger gefassten Geltungsbereich (siehe nachfolgende Ziffer 2.3) des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) bezogen. Den übergeordneten Bebauungsplan (Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße (Stgt 298) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte) betreffend ging lediglich eine Anregung aus der Bürgerschaft ein. Diese bezieht sich auf den Rahmenplan zum Aufstellungsbeschluss im Hinblick auf die darin vorgeschlagene Verkleinerung bzw. Veränderung der Grundstückszuschnitte zu Gunsten des öffentlichen Raums.

Im Erörterungstermin am 8. November 2018 wurde durch einen namentlich nicht bekannten Bürger ein Änderungs-/Ergänzungswunsch in Bezug auf den jetzt enger gefassten Geltungsbereich des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) geäußert, dass die Rückseite der Geißstraße künftig im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung aufgewertet werden solle. Dies wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt.

2.3 Teilung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist Teil des bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße (Stgt 298) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte, für das am 10. Juli 2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Mit dem Ziel einer zeitnahen Verwirklichung der Planung (siehe Ziffer 1) wurde das Plangebiet aus dem Geltungsbereich herausgelöst und als eigenständiges Verfahren Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB weitergeführt.

Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB

Für den jetzt enger gefassten Geltungsbereich des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße wurde auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren Stgt 298.1 mit Schreiben vom 29. April 2021 und der Frist von 31 Tagen durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 8. August 2022 und der Frist von 6 Wochen erneut um Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, berücksichtigt. Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 5 und 6 jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) nach dem Willen des Gemeinderates der Landeshauptstadt Stuttgart insbesondere auch das innerstädtische Wohnen ermöglichen. Die Immissionsprognose zeigt, dass ein Konflikt zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung hier entsteht, dieser aber im urbanen Gebiet grundsätzlich lösbar ist. Bezüglich der prognostizierten hohen Schallpegelwerte, die auch im Nachtzeitraum über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) liegen und durch die in der Umgebung ansässigen Bars, Clubs und Gaststätten verursacht werden, werden mit der Festsetzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB das Schutzziel für die neu geplante Wohnnutzung und mögliche Maßnahmen für die Lösung des Immissionskonflikts vorgegeben und gesichert.

Konkrete gebäudebezogene Maßnahmen dazu können im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zur abschließenden Konfliktlösung festgelegt werden.

2.5 Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 19. Juli 2022 (GRDrs 314/2022) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des oben genannten Bebauungsplans ohne Aussprache einstimmig beschlossen.

2.6 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf vom 2. Mai 2022 und seine Begründung haben in der Zeit vom 5. August 2022 bis zum 23. September 2022 öffentlich ausgelegt. Außerdem lagen die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten sowie Stellungnahmen öffentlich aus. Die gesamten Unterlagen konnten im Internet im gleichen Zeitraum eingesehen werden.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Anregung aus der Öffentlichkeit bezüglich einer Begrünung im Bereich der zum Innenhof orientierten Fassaden der Gebäude Geißstraße 13 und Eberhardstraße 14 vorgebracht. Nach Prüfung und Bewertung konnte diese jedoch nicht berücksichtigt werden (Anlage 7).

2.7 Redaktionelle Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Begründung redaktionelle Ergänzungen mit Änderungsdatum 10. Oktober 2022 vorgenommen.

In der Begründung wurden unter den Ziffern 3.6 Pflanzverpflichtungen und 6.7 Klima und Luft Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen. Des Weiteren wurde im Textteil unter B. Kennzeichnung der Begriff Verkehrsimmissionen ergänzt.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

3. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 2. Mai 2022/10. Oktober 2022 dargelegt. Auf sie wird verwiesen (Anlage 4).

Unter Ziffer 6 der Begründung sind die Umweltauswirkungen schutzgutbezogen dargestellt.

Die Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) insbesondere auch das innerstädtische Wohnen ermöglichen.

Durch die Lage im Innenstadtbereich ist das Plangebiet Lärmbelastungen insbesondere durch Außengastronomie und Verkehr ausgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung des Büros EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH vom 1. April 2021 zeigt, dass sowohl durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen als auch durch die innerhalb des Plangebietes möglichen und im Umfeld bestehenden Gastronomiebetriebe bezogen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 (Straßenverkehrslärm) als auch auf die Richtwerte der TA Lärm (Lärm aus Gastronomiebetrieben) teils deutliche Überschreitungen vorliegen. Zum Schutz der geplanten Wohn- und Büronutzungen vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs und dem Lärm, ausgehend von Gastronomiebetrieben, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Trotz der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine mögliche Wohnbebauung auf den Umfang und die Öffnungszeiten der umliegenden bestehenden Außengastronomie (Bars, Clubs und Gaststätten) auswirken kann.

Schutzgut Klima und Luft

Bei Umsetzung des neuen Planungsrechts sind keine Verbesserungen, jedoch auch keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

4. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt und der Planungsbegünstigten wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser enthält unter anderem Regelungsinhalte zu den Verpflichtungen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), zur architektonischen Gestaltung (insbesondere zur Fassaden- und Dachgestaltung), zur Grün- und Außenraumgestaltung sowie zur Kostentragung.

5. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil

Von der Planungsbegünstigten wurde ein externes Büro mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt. Die Planungsbegünstigte stellt als Auftraggeber und Kostenträger sicher, dass die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Entwurfs- und Verfahrensleistungen erbracht werden, soweit diese nicht aus Rechtsgründen oder nach vorheriger Absprache bei der Stadt verbleiben. Aus dem Leistungsbild ergeben sich die von der Planungsbegünstigten zu erbringenden Leistungen wie auch diejenigen, die bei der Stadt verbleiben. Die jeweils anteiligen Kosten der Stadt und der Planungsbegünstigten werden miteinander verrechnet. Danach verbleiben 9.692,93 € Kosten, die der Planungsbegünstigten von der Stadt zu erstatten sind.

Unter Berücksichtigung einer GFZ von rd. 5,5 neu wird der Planungsvorteil für das gesamte Plangebiet mit rd. 5,9 Mio. Euro ermittelt. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt.

6. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Der Standort soll als urbanes Gebiet festgesetzt werden. Neben Einzelhandel, Büro und Gastronomieflächen sollen innerstädtische Wohnungen entstehen. Der Bebauungsplan ermöglicht einen höheren Anteil an Wohnnutzung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich daher im bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag, eine Vielzahl an Konditionen und Qualitätsanforderungen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells zu erfüllen.

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1)
im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte**

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

Urbanes Gebiet

- § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO, § 12 (6) BauNVO

MU

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Parkgaragen und Kfz-Stellplätze nur in den Untergeschossen

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind, und Wettbüros mit folgenden Maßgaben:
 - 1.1 Spielhallen und Wettbüros sind in den Erdgeschossen unzulässig. In den Unter- und Obergeschossen dürfen von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation ausgehen. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird. Zudem ist die ausnahmsweise Zulässigkeit an das städtebauliche Ziel der Vermeidung einer Verdichtung derartiger Betriebe geknüpft. Dieses Ziel wird in der Regel erreicht, wenn derartige Betriebe einen Abstand von mehr als 105 m fußläufig (Hauseingang zu Hauseingang) von der nächsten bauordnungsrechtlich genehmigten Spielhalle oder Wettbüro aufweisen.

- 1.2 Sonstige Vergnügungsstätten sofern sie in den Unter- und Obergeschossen errichtet werden.
Sonstige Vergnügungsstätten sind in den Erdgeschossen nur dann ausnahmsweise zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind. Von negativen Auswirkungen ist auszugehen, wenn die Eigenart des Baugebiets nicht gewahrt wird, wenn eine Betriebsprägung vorliegt, die geeignet ist, das vorhandene Wohnen wesentlich zu stören oder wenn das Ortsbild insbesondere durch eine überwiegend geschlossene oder fensterlose Fassade im Erdgeschoss negativ beeinträchtigt wird.

2. Imbissstände außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Anlagen und Einrichtungen in Verbindung mit dem Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft oder eines Ladengeschäfts, in denen Getränke oder zubereitete Speisen zum Verzehr außerhalb geschlossener Räume verabreicht werden, sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn zwischen dem Stand (Kiosk) oder der Abgabestelle (Schalter, Theke) und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Verzehr- und Verweilfläche mit einer Tiefe von mindestens 2 m und einer Ausdehnung von wenigstens 10 m² vorhanden ist.

Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen im Erdgeschoss entlang der Straßenseite,
2. Tankstellen,
3. Fremdwerbung,
4. Vergnügungsstätten, Wettbüros und Imbissstände, soweit diese nicht ausnahmsweise zulässig sind.

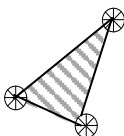
Höhe baulicher Anlagen

- § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 16 (3) BauNVO und § 18 BauNVO

GBH

Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern - GBH - wird in Meter über NN im neuen Höhensystem festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches (einschließlich Attika).

HbA



Bereich für besondere Höhenfestsetzungen

HbA – Höhenpunkte in Meter (m) über NN mit Verbindungsgeraden.

Die oberste Begrenzung des Daches wird durch die Fläche zwi-

schen den Verbindungsgeraden der HbA-Höhenpunkte, entsprechend Eintrag im Höhenbegrenzungsplan als Maximalwert, definiert.

⊗ TP

Der Traufpunkt - TP - wird in Meter (m) über NN im neuen Höhensystem als Maximalwert festgesetzt.

Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche an diesem Punkt.

TH

Die Traufhöhe - TH - wird in Meter (m) über NN im neuen Höhensystem als Maximalwert festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.

FH

Die Firsthöhe - FH - wird in Meter (m) über NN im neuen Höhensystem als Maximalwert festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Firstabschlusses.

Tiefe der Abstandsflächen - § 9 (1) 2a. BauGB

TA1,2



Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der mit TA1 gekennzeichneten Baulinie 3,50 m und entlang der mit TA2 gekennzeichneten Baulinie 3,25 m.

Öffentliche Verkehrsflächen - § 9 (1) 11. BauGB



Unterbauung

Eine unterirdische Überschreitung der Baugrenze und Unterbauung von Verkehrsflächen durch Gebäudeteile ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

Ef, Af



Die Zu-/ Ausfahrt zum/vom Garagengeschoss ist nur an dieser Stelle zulässig.

Mit Rechten zu belastende Flächen - § 9 (1) 21. BauGB

lr

unterirdisches Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) 20. BauGB

Maßnahmen für den Artenschutz - Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Nisthilfen innerhalb des Plangebietes für Fledermäuse

An einer möglichen Neubebauung sind 4 Fledermausquartiere fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Nisthilfen innerhalb des Plangebietes für Vögel

An einer möglichen Neubebauung sind 3 Halbhöhlen-Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

Die Umsetzung der Maßnahmen sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart über entsprechende Verträge zu regeln.

Regenwassermanagement

Das unschädlich verunreinigte Dach- und Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken (mittels Dachbegrünung, Zisterne) zu bewirtschaften. Ausnahmsweise kann alternativ bzw. ergänzend das Dach- und Oberflächenwasser von privaten Flächen aus dem Plangebiet auf angrenzenden städtischen Grundstücken zurückgehalten werden, wenn die Umsetzung über entsprechende Verträge mit der Landeshauptstadt Stuttgart geregelt ist.

Pflanzbindungen und -verpflichtungen - § 9 (1) 25. a) und b) BauGB



An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind die festgesetzten Bestandsbäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang mit einem standortgerechten, heimischen mittel- bis großkronigen Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ oder alternativ mit einer klimaangepassten Baumart (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu ersetzen.



An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein standortgerechter, heimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ oder alternativ eine klimaangepasste Baumart (Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu pflanzen, zu erhalten, dauerhaft

zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

pv

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12° sind flächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der gesamte Schichtaufbau muss hierbei mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen.

Bei einer intensiven Begrünung sind die Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm zu versehen und so dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege oder Flächen für Nebenanlagen genutzt werden. Der intensiv begrünte Anteil muss mindestens 50 % betragen.

Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen und/oder klimaangepassten Arten zu verwenden.

Fassadenbegrünung Innenhof (Bereich D3)

Mindestens 50 % der fensterlosen Fassadenflächen im festgesetzten Innenhof (mit D3 festgesetzter Bereich) sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweis:

Die fensterlose Fassadenfläche ist definiert als die senkrecht projizierte Fassadenansicht abzüglich der Flächen für Fenster/sonstiger Flächen für die Belichtung und Belüftung sowie von Türen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) 24. BauGB

1. Verkehrslärm

Innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes (MU) sind an Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen.

Bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts ist eine schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hinweis zu 1.:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109

zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbare Räume ab Lärmpegelbereich III,
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV

Von den in der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche ergeben.

2. Gewerbelärm

Innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten urbanen Gebietes (MU) sind nachfolgende Maßnahmen zu treffen:

Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz zwischen Außen- und Innenraum erreicht wird, die es ermöglicht, dass in zum Schlafen geeigneten Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Diese Regelung gilt für alle Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird.

Hinweise zu 1. und 2.

Die Grundrisse von Gebäuden sind möglichst so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Auf die schalltechnische Untersuchung vom 01. April 2021 des Büros EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik wird verwiesen.

Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die aufgeführte DIN über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

B. Kennzeichnung - § 9 (5) BauGB

Lärm- und Verkehrsimmissionen - § 9 (5) 1. BauGB

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärm- und Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

C. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO

- D1 Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Entlang der Steinstraße sind Dacheinschnitte zulässig, wenn diese in der Ansicht in der Summe eine Länge von 5,00 m nicht überschreiten und nicht höher als 2,50 m sind. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- D2 Für die Hauptdächer sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 50° bis 60° zulässig.
Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachaustritte und Quergiebel sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie mit dem Erscheinungsbild des Gebäudes und der Umgebungsbebauung nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe harmonisieren. Kombinationen aus Dachgauben, Dacheinschnitten, Dachaustritten und Quergiebeln auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
- D3 Es sind nur Flachdächer zulässig. (Hinweis: siehe auch pv)
- D1 bis D3 Die haustechnischen Anlagen sind in das Gebäude bzw. unter die Dachhaut zu integrieren. Ausgenommen sind lediglich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Anlagen wie Lüftungsrohre, Abluftschächte, Schornsteine oder Antennen, bei denen eine Integration unter die Dachhaut aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Werbeanlagen - § 74 (1) 2. LBO

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht.

Werbeanlagen oberhalb der obersten Außenwandbegrenzung sind ausgeschlossen.

Be- bzw. hinterleuchtete Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben oder als linearer Schriftzug bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

Entlang der Steinstraße, Eberhardstraße und der Geißstraße sind Werbeanlagen nur an der Fassade des Erdgeschosses und an der Brüstungszone des jeweils ersten Obergeschosses zulässig.

Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 3. LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Dies gilt nicht für temporäre Sammelplätze für den Tag der Müllabholung.

Hinweis:

Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

Tiefe der Abstandsfläche - § 74 (1) 7. LBO

TA1,2

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der mit TA1 gekennzeichneten Baulinie 3,50 m und entlang der mit TA2 gekennzeichneten Baulinie 3,25 m.

Einschränkung der Stellplatzverpflichtung - § 74 (2) 1. LBO

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt eingeschränkt:

Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen

- 1) Die Ermittlung der Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge erfolgt unter Anwendung der Bestimmungen des Anhangs 1 Buchstabe A der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015.

- 2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit langfristiger Bindung (Landeswohnraumförderprogramm) wird um weitere 30 % je Wohnung reduziert. Diese Reduzierung hat auch nach Ablauf der Bindungen nach dem Wohnraumförderprogramm Gültigkeit.

Die Einschränkungen der Absätze 1 und 2 sind kumulativ anzuwenden.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Nicht-Wohnnutzungen

Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind keine notwendigen Kfz-Stellplätze herzustellen.

D. Hinweise

Höhenangaben

Die im Höhenbegrenzungsplan eingetragenen Höhenangaben (m über NN) beziehen sich auf Höhen im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4 und § 7, wird hingewiesen. Außerdem ist das Beiblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" des Amtes für Umweltschutz zu beachten.

Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkarte von Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von bis zu 17 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Altwasserablagerungen (einschließlich Schlick), Talauen-

schottern, Auenlehm, anthropogene Auffüllungen (z. B. ehemaliger Stadtgraben)) überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Denkmalschutz/Bodenfunde

Das Plangebiet liegt im Bereich:

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Stuttgart (Prüffall, Listen-Nr. 3M)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Hauptdolen im Altstadtbereich (Prüffall, Listen-Nr. 94M)
- Mittelalterliche Innere Stadtmauer (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listen-Nr. 95M)

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

Die Gebäude Nr. 12 und 14 in der Eberhardstraße sowie die Gebäude Nr. 13 und 15 in der Geißstraße sind nach § 2 Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal geschützt.

Weiterhin wird für den gesamten Geltungsraum ausdrücklich auf die Einhaltung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu

benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Archäologische Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung geplanter Abbruch- und Neubaumaßnahmen bzw. sonstiger Bodeneingriffe im Gebiet ist notwendig. Vorsorglich wird mitgeteilt, dass archäologische (Vor)-untersuchungen und Ausgrabungen erforderlich werden können, die gegebenenfalls durch den Vorhabenträger als Verursacher archäologischer Rettungsmaßnahmen im Rahmen des Zumutbaren zu finanzieren sind.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg und außerhalb von Wasserschutzgebieten. 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 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 Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ist rechtzeitig im Einzelfall zu prüfen, ob es zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten kommt. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen

Naturschutzbehörde einzuholen. Auf die faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, vom Oktober 2019 wird hingewiesen.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung eines erhöhten Tötungsrisikos von Vögeln durch Glas- und Fensterfronten sind für die Gestaltung der Fronten aktuelle Fachempfehlungen basierend auf den Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte (Schmid et al. 2012 Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) zu berücksichtigen. Für die Planung wird empfohlen, ein erfahrenes Fachbüro einzuschalten.

Lufthygiene

Es werden im Planbereich und/oder auf in direkt angrenzenden Flächen im Ist-Zustand keine gesetzlich geltenden luftschadstoffspezifischen Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) überschritten. Dennoch ist bezüglich Feinstaub (PM10) mit leicht erhöhten, bezüglich Stickstoffdioxid (NO₂) mit hohen Konzentrationen zu rechnen. Die im Rahmen der Gemeinderatsdrucksachen GRDRs 1421/2003 beschlossenen und mit der GRDRs 724/2012 bestätigten Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart können derzeit nicht eingehalten werden. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs verbleibt somit eine Überschreitung der Stuttgarter Luftqualitätszielwerte.

Stadtbahnanlagen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von bestehenden Stadtbahntunneln. Es wird auf die, durch den Stadtbahnbetrieb, die Erhaltung sowie der Erneuerung der Stadtbahnanlagen entstehenden Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, hingewiesen.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 2. Mai 2022/10. Oktober 2022

Bebauungsplan Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 29. April 2021 und der Frist von 31 Tagen nach Erhalt des Schreibens durchgeführt.

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|-------------------------|
| <p><u>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung</u> (Schreiben vom 30.04.2021)</p> <p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> | Kenntnisnahme | --- |
| <p><u>Handwerkskammer Region Stuttgart</u> (Schreiben vom 30.04.2021)</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.</p> | Kenntnisnahme | --- |
| <p><u>Landeshauptstadt Stuttgart, Gesundheitsamt</u> (Schreiben vom 03.05.2021)</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund der Innenstadtlage Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr und Gastronomie ausgesetzt. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zum Schutz der geplanten Wohn- und Büronutzungen. Die entsprechenden Nachweise über die erforderlichen Schutzvorkehrungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Keine Einwände. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p> | <p>---</p> <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|---------------------------------|
| <p><u>Zweckverband Landeswasserversorgung</u> (Schreiben vom 05.05.2021)</p> <p>Wir danken für die Beteiligung an dem Bebauungsplan und teilen mit, dass sich in dem angefragten Bereich keine Anlagen der LW befinden, entsprechend sind die Belange der Landeswasserversorgung nicht betroffen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21</u> (Schreiben vom 06.05.2021)</p> <p>Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p> | <p>---</p> <p>---</p> <p>Ja</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|-----------------------|
| <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Abt. 5 Umwelt</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p> | <p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p> | <p>Ja</p> |
| <p><u>Stuttgarter Straßenbahnen AG</u> (Schreiben vom 14.05.2021)</p> <p>In der Nähe des Bebauungsplans verläuft ein Stadtbahntunnel der Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB). Durch den Stadtbahnbetrieb, die Erhaltung sowie die Erneuerung der Stadtbahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt den Anliegern selbst für Schutzvorkehrungen jeglicher Art zu sorgen.</p> | <p>Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis wurde unter D. Hinweise „Stadtbahnanlagen“ in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> | <p>Ja</p> |
| <p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> (Schreiben vom 21.05.2021)</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|----------------------|
| <p>Keine</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte von Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von bis zu 17 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Altwasserablagerungen (einschließlich Schlick), Talauenschottern, Auenlehm, anthropogene Auffüllungen (z. B. ehemaliger Stadtgraben)) überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis wurde unter D. Hinweise „Geologie“ in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> | <p>---</p> <p>Ja</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|-----------------------------|------------------|
| <p>Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> | | |
| <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|---|
| <p>Grundwasser</p> <p>Nach der Rechtsverordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart Berg vom 11.06.2002 liegt das Plangebiet in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets. Hierauf ist in der Begründung des Bebauungsplans bereits hingewiesen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> |
| <p><u>Netze BW Wasser GmbH</u> (Schreiben vom 21.05.2021)</p> <p>Wir haben die Unterlagen auf unsere Belange hin durchgesehen und nehmen wie folgt Stellung.</p> | | |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|--|----------------------------------|
| <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen den vorgelegten B-Plan.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen der Netze BW (Gas), Netze BW Wasser (Wasser) sowie der Stuttgart Netze GmbH (Strom) und der EnBW (Fernwärme).</p> <p>Im Zuge der geplanten Neubebauung sind bzw. werden wir unsere Anlagen aller Sparten aus dem gefährdeten Bereich verlegen. Eine Koordinierung zwischen dem zuständigen Planungsbüro sowie unseren Fachplanern hat stattgefunden.</p> <p>Konkrete Festlegungen bezüglich der Versorgung des Neubaus mit Strom, Wasser, Gas und Fernwärme sind erst möglich, wenn belastbare Leistungswerte/Verbrauchswerte vorliegen.</p> <p>Bei den geplanten Baumpflanzungen sind die entsprechenden Vereinbarungen/Regelwerke einzuhalten.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> |
| <p><u>IHK Region Stuttgart</u> (Schreiben vom 27.05.2021)</p> <p>Wir bedanken uns für die eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme, die wir gerne wahrnehmen.</p> <p>Wir weisen auf den (erweiterten) Bestandsschutz hin. Das Maß der baulichen Nutzung sollte weitestmöglich ausgenutzt werden.</p> <p>Das gesamte umgebende Areal ist in hohem Maße durch eine gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Auch Wohnraum besteht hier. Sowohl für die Anlieferung der Gewerbestandorte im Gebäude selbst sowie in der näheren Umgebung als auch für die Belieferung der Anwohner (direkt oder im weiteren Umfeld) mit Sendungen bietet es sich an, im öffentlichen und/oder im privaten Raum Infrastrukturen, insbesondere Flächen, vorzusehen, die für die Versorgung der Ge-</p> | <p>Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO werden überschritten.</p> <p>Kenntnisnahme Der Anregung kann nicht entsprochen werden, da die städtebauliche Zielsetzung die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses, das solche Flächen nicht vorsieht und der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude ist. Anfahrtszonen auf öffentlichen Verkehrsflächen können darüber hinaus in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.</p> | <p>Ja</p> <p>Nein</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|--|-----------------------|
| <p>werbetreibenden und der Anwohner genutzt werden können. Dazu zählen aus Sicht der IHK insbesondere Lieferzonen für (leichte) Nutzfahrzeuge, die etwa in der Eberhard-, der Stein- wie auch der Geißstraße angesiedelt werden könnten. Die Dimensionierung hängt ab von den konkreten Gegebenheiten vor Ort. Sofern Gastronomie und Einzelhandel anzutreffen sind, sollte jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass die logistischen Bedürfnisse dieser Empfänger hinreichend mit kleinen Gefäßgrößen befriedigt werden können, sondern dass hier regelmäßig auch Lieferfahrzeuge mit einer zulässigen Höchstmasse von bis zu 18 Tonnen verkehren müssen, die einer entsprechende Flächenvorsorge bedürfen.</p> <p>Aber auch Paketkastenanlagen, die in dem Areal durch Dritte im Endkunden wie auch im gewerblichen Geschäft genutzt werden könnten, bieten sich an dieser Stelle an, zumal sich hier Laufwege zum ÖPNV befinden, auf denen enpassant insb. Paket-Sendungen aufgegeben bzw. mitgenommen werden könnten.</p> <p>Als dritter Punkt bietet es sich an, den künftig im Gebäude ansässigen Gewerbetreibenden und Anwohnern auf privatem Grund (und insoweit getrennt von ggf. öffentlich zugänglichen Bereichen des Gebäudes) den Zugang zu einer Paketkastenanlage zu ermöglichen. Dafür wäre in der konkreten Gebäudeplanung eine zentrale und hinreichend dimensionierte Fläche im Eingangsbereich vorzusehen, bestenfalls kombiniert mit einer Briefkastenanlage.</p> <p>Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.</p> | <p>Kenntnisnahme Die Anregung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p> | <p>Nein</p> <p>Ja</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|--|------------------|
| <p><u>Vodafone BW GmbH</u> (Schreiben vom 27.05.2021)</p> <p>Gegen die Planungen haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege</u> (Schreiben vom 28.05.2021)</p> <p>Nach fachlicher Prüfung werden denkmalfachliche Belange in folgenden Bereichen berührt:</p> <p>Archäologische Denkmalpflege</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs werden archäologische Belange berührt, die bislang noch nicht ausreichend berücksichtigt sind.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Stuttgart (Prüffall, Listen-Nr. 3M) - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Hauptdolen im Altstadtbereich (Prüffall, Listen-Nr. 94M) - Mittelalterliche Innere Stadtmauer (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listen-Nr. 95M) <p>Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachstehende Kartierung. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p> <p>Stuttgart ist über die Kloster Hirsauer Traditionsnotizen erstmals um 1160 als Sitz eines sich nach „Stuokarten“ nennenden Adelsgeschlechts archivalisch zu</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Begründung unter Ziffer 6.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie der Textteil unter D. Hinweise „Denkmalschutz/Bodenfunde“ zum Bebauungsplan wurden entsprechend ergänzt.</p> | <p>Ja</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|--|------------------|
| <p>belegen. Archäologische Quellen sprechen jedoch zeitlich deutlich weiter zurückreichend für ein bereits im Frühmittelalter einsetzendes Siedlungsgeschehen in der Nesenbachniederung (3M). Die abgegangene innere Stadtbefestigung (95M) dürfte im Zusammenhang mit der Erhebung zur Stadt um 1238 entstanden sein und bestand aus dem Stadtmauerring, vorgelagert Zwinger und Zwingermauer, sowie dem tiefen Stadtgraben, in dem auch eine der Hauptdolen der Stadt verlief. Da Stuttgart nicht direkt am Neckar liegt, war eine systematische Entsorgung mittels Abwassergräben notwendig. Unterirdische Kanäle sind bereits spätmittelalterlich belegt (94M).</p> <p>In vergleichbarer Lage sind auch in größerer Tiefe Relikte der älteren Stadt- und Besiedlungsgeschichte und der mittelalterlichen Befestigungsanlagen Stuttgarts nachgewiesen. Im gesamten Geltungsraum ist daher trotz moderner Veränderungen weiterhin mit archäologischen Funden und Befunden heimatgeschichtlicher und wissenschaftlicher Bedeutung der präurbanen und städtischen Besiedlung und der Stadtbefestigung zu rechnen. Demgegenüber haben diese gegebenenfalls in erheblichem Umfang berührten archäologischen Belange bislang noch keinen Eingang in die Planunterlagen gefunden (vgl. Begründung Punkt 6.9). Vermittels eines einfachen Hinweises auf die Regelungen beim Antreffen zufälliger Bodenfunde kann eine hinreichende Berücksichtigung gegebenenfalls nicht erreicht werden (vgl. Textteil D. Hinweise Punkt Denkmalschutz/Bodenfunde).</p> <p>Wir bitten daher im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung der Kulturgüter zunächst um nachrichtliche Übernahme der mitgeteilten Kulturdenkmale und archäologischen Verdachtsflächen in die Planunterlagen. An der Erhaltung der</p> | <p>Kenntnisnahme Eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung wird auf Grund der Klarheit und Lesbarkeit nicht übernommen. Die Kulturgüter werden im Textteil unter D. Hinweise sowie in der Begründung</p> | <p>Ja</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|---------------------|
| <p>ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an den Planungen festgehalten werden, weisen wir darauf hin, dass innerhalb der ausgewiesenen Areale eine weitere frühzeitige Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Dr. Jonathan Scheschkewitz (jonathan.scheschkewitz@rps.bwl.de) erforderlich wird. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung geplanter Abbruch- und Neubaumaßnahmen bzw. sonstiger Bodeneingriffe im Gebiet ist notwendig. Vorsorglich teilen wir mit, dass archäologische (Vor)-untersuchungen und Ausgrabungen erforderlich werden können, die gegebenenfalls durch den Vorhabenträger als Verursacher archäologischer Rettungsmaßnahmen im Rahmen des Zumutbaren zu finanzieren sind. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst in der Beteiligung an Genehmigungsverfahren anhand konkreter Angaben und Materialien zum Planvorhaben, sowie aussagefähiger Unterlagen zum vorhandenen Baubestand erfolgen.</p> <p>Um nachrichtliche Übernahme und Information über das Abwägungsergebnis wird gebeten.</p> | <p>unter Ziffer 6.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter mit einer entsprechenden Karte aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Im Zuge der bereits erteilten Abbruchgenehmigung fand eine Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege statt.</p> <p>Kenntnisnahme Eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung wird auf Grund der Klarheit und Lesbarkeit nicht übernommen. Die Kulturgüter werden im Textteil unter D. Hinweise sowie in der Begründung unter Ziffer 6.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter mit einer entsprechenden Karte aufgenommen.</p> | <p>Ja</p> <p>Ja</p> |
| <p>Verband Region Stuttgart (Schreiben vom 28.05.2021)</p> <p>Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|---------------------|
| <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.</p> <p>Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.</p> | <p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p> | <p>Ja</p> |
| <p><u>Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz</u> (Schreiben vom 31.05.2021)</p> <p>Das Amt für Umweltschutz nimmt im Rahmen der o.g. Beteiligung wie folgt Stellung:</p> <p>(bei Änderungen: <u>unterstrichen</u> = einfügen, durchgestrichen = löschen)</p> <p>Naturschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-2.21, Nebenstelle 88654)</p> <p>Für den geplanten Geltungsbereich wurde 2019 eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt, deren Maßnahmenvorschläge in die Festsetzungen und die Sicherung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Dem kann so zugestimmt werden.</p> <p>Es wird angeregt, zur allgemeinen Förderung der Biodiversität weitere Nisthilfen für Gebäude bewohnende Vögel (z.B. Mauersegler) und Fledermäuse fachlich sinnvoll an dem geplanten Gebäude anzubringen und dies in die Hinweise in den Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>In den Festsetzungen unter Hinweise „Vermeidung von Vogelschlag“ (S. 10) wird angeregt den Satz <u>„Bei großen Glasfronten sind für Vögel wahrnehmbare Scheiben zu verwenden oder andere geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.“</u></p> <p>durch nachfolgenden zu ersetzen: <u>„Zur Vermeidung eines erhöhten Tötungsrisikos von Vögeln durch Glas-</u></p> | <p>Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis wurde unter D. Hinweise „Arten-schutz“ in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis wurde unter D. Hinweise „Vermeidung von Vogelschlag“ in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> | <p>Ja</p> <p>Ja</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|----------------------|
| <p><u>und Fensterfronten sind für die Gestaltung der Fronten aktuelle Fachempfehlungen basierend auf den Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte (Schmid et al. 2012 Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) zu berücksichtigen. Für die Planung wird empfohlen ein erfahrenes Fachbüro einzuschalten.“</u></p> <p>Grundwasserschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-3.63, Nebenstelle 88959)</p> <p>Es wird empfohlen in den Allgemeinen Zielen und Zwecken zum Bebauungsplan unter 6. Umweltbelange, 6.6 Schutzgut Wasser, Regenwassermanagement folgenden Textteil zum Grundwasser einzufügen:</p> <p><u>„Nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten ist das Grundwasser im Umfeld des Bauvorhabens zwischen 232,6 und 237,59 m ü. NN zu erwarten. Wobei nur in einer Bohrung das Grundwasser bei 232,6 m ü. NN angetroffen wurde, bei den anderen lag der GW-Spiegel zwischen ca. 236 und 237,59 m ü. NN. Der bisher maximal gemessene Ruhewasserstand lag bei 239,44 m ü. NN. Im Zuge der Baugrunderkundung im Bereich der Grundstücke wurde das Grundwasser bei 238,70 und 242,04 m ü. NN angetroffen. Die Grundwasserstände haben sich bei 239,17 bzw. 238,33 m ü. NN teil eingespiegelt. Im Bereich des Bauvorhabens wurde der Druckwasserspiegel im Oberen Muschelkalk-Aquifer bei der unmittelbar südlich des Grundstücks liegenden Grundwassermessstelle AMP 6 bei 238,56 m ü. NN gemessen.“</u></p> <p>Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden.</p> <p>Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.</p> | <p>Kenntnisnahme Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 6. Umweltbelange, 6.6. Schutzgut Wasser, Regenwassermanagement ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>Ja</p> <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---------------|------------------|
| <p>Immissionsschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-3.35, Nebenstelle 88667)</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung der EGS-plan weist nachts Überschreitungen des Immissionsrichtwertes um bis zu 18 dB(A) wegen der bestehenden Außen-gastronomie aus.</p> <p>Zu diesem Immissionskonflikt gibt es eine rechtliche Stellungnahme der Kanzlei Dolde Mayen & Partner vom 24. November 2020 mit dem Fazit, dass das Hafencityfenster einen atypischen Sachverhalt begründet, der mit anderen Mitteln das Schutzziel der TA Lärm erreicht und es rechtfertigt, im Rahmen einer Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort einen höheren Außenpegel zuzulassen.</p> <p>Als Immissionsschutzbehörde nehmen wir dazu wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte liegt im gesundheitsgefährdenden Bereich. – Bei Büronutzungen kann eine Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 angezeigt sein und dabei festgestellt werden, dass benutzte Büroräume auch nachts nur den Schutzanspruch der Tageszeit haben. – Nicht öffentbare Fenster bzw. nur zur Nachtzeit nicht öffentbare Fenster stellen für Wohnnutzungen eine rechtssichere Lösung dar. Bei dem Abstimmungsgespräch mit SWU/BM Pätzold und den Ämtern 32, 61, 36, 63 am 25.3.2021 hat man sich verwaltungsintern gemeinsam mit dem Amt für öffentliche Ordnung und dem Baurechtsamt auf diese Lösung geeinigt. Stattdessen werden im Bebauungsplan die Hafencityfenster festgesetzt. | | |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|--|------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> – Besondere Fensterkonstruktionen wie die Hafencityfenster, die auch eine Teilöffnung des Fensters in der Nacht mit dem Ziel der Einhaltung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) gewährleisten, sind für Wohnnutzungen keine rechtssichere Lösung. – Beim NeckarPark werden die Immissionsrichtwerte nur bis zu 10 dB(A) an nur 40 Tagen im Jahr bis maximal 24.00 Uhr überschritten. Unter diesen Voraussetzungen hat das Amt für Umweltschutz die Hafencityfenster akzeptiert. Bei Überschreitungen über 10 dB(A) wurden auch im NeckarPark nicht offenbare Fenster festgesetzt. – In der Eberhardstraße werden die Immissionsrichtwerte um bis zu 18 dB(A) jeden Tag im Jahr auch in späteren Nachtstunden überschritten. – Der Änderungsvorschlag für die TA Lärm der gemeinsamen Arbeitsgruppe BMK/UMK zu Zielkonflikten zwischen Innenentwicklung und Immissionsschutz (Abschlussbericht Stand: 7.9.2020) sieht Hafencityfenster nur bei Überschreitungen bis maximal 3 dB(A) (UMK) bzw. bis maximal 10 dB(A) (BMK) vor: Die Hafencity-Fenster in der Eberhardstraße wären damit auch bei einer möglichen Änderung der TA Lärm nicht konform zu dieser Verwaltungsvorschrift. – Das Umweltbundesamt vertritt die Meinung, dass eine ausreichende Lüftung nachts mit den Hafencity - Fenstern nicht gegeben ist. | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan stellt durch die Festsetzung geeigneter Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz zwischen Außen- und Innenraum erreicht wird, die es ermöglicht, dass in zum Schlafen geeigneten Räumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Diese Regelung gilt für alle Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird. Die Lösung des Immissionskonfliktes durch diese Festsetzung wird als rechtlich vertretbar betrachtet und eröffnet eine zusätzliche Möglichkeit, der Außenlärmproblematik, neben nicht offenbaren Fenstern bzw. nur zur Nachtzeit nicht offenbaren Fenstern, zu begegnen.</p> <p>Die Immissionsprognose zeigt, dass der Konflikt zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung im urbanen Gebiet lösbar ist. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind das Ziel und die möglichen Maßnahmen für die Lösung des Immissionskonflikts vorgegeben. Die Einzelheiten dazu können im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zur abschließenden Konfliktlösung festgelegt werden.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wurde unter A. Planungsrechtliche Festsetzungen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen</p> | <p>teilweise</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|--|---------------------------------|
| <p>Wie bereits beim Josef-Hirn-Platz rechnen wir mit zahlreichen Beschwerden der neuen Anwohner*innen gegen den nächtlichen Lärm.</p> <p>Stadtklima und Lufthygiene (Ansprechpartner/in: GZ 36-4.21, Nebenstelle 88687)</p> <p>Hinweise:</p> <p>Es ist angedacht, die Planung als SIM-Verfahren durchzuführen. Dabei ist die Sicherung städtebaulicher, grünordnerischer und auch klimawirksamer Mindeststandards geboten. Auch andere beschlossene Konzeptpapiere beinhalten diese Forderung. Nicht überbaute Bereiche sind demnach zu entsiegeln und umfassend zu begrünen, eine umfassende Bauwerksbegrünung ist anzubringen. Von einer Nachverdichtung ist insbesondere aus stadtklimatischen Gründen abzusehen.</p> <p>Mit dem Klimawandel-Anpassungskonzept Stuttgart (KLIMAKS) wurde beschlossen, dass der Innenentwicklungsvorrang, um den Belangen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht zu werden, auch den Schutz vor einer weiteren Überwärmung dicht bebauter Gebiete berücksichtigen muss.</p> <p>Änderungen in der Begründung:</p> <p>Im Dokument der Begründung ist auf Seite 11 der Satzteil „... Belüftung sind über die angrenzenden Straßenräume sowie den geplanten Innenhof gewährleistet“ zu streichen.</p> <p>Auf Seite 12 trifft der erste Absatz insbesondere bzgl. Klima nicht zu. Im Kapitel „Stadtklima“ auf Seite 25 ist beschrieben,</p> | <p>Umwelteinwirkungen“ in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 3.3 Maß der baulichen Nutzung ergänzt.</p> | <p>---</p> <p>---</p> <p>Ja</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|--|---------------------------------|
| <p>dass das Plangebiet bereits jetzt deutlich überwärmt und unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig ist. Der auf Seite 12 verfasste Absatz widerspricht den klimatischen Ausführungen. Eine differenzierte Gestaltung der Bauwerkshöhen trägt nicht zu einer klimatischen Sanierung bei. Dach- und Fassadenbegrünung sind lediglich im Innenhof, bzw. zum Innenhof hin geplant, dies entspricht nur ansatzweise einer stadtklimatischen Sanierung und ist in größerem Umfang umzusetzen.</p> <p>Auf Seite 17 unter „Dachbegrünung“ ist der erste Satz zu ändern/ergänzen: „Für Flachdächer <u>und flach geneigte Dächer bis 12° im Bereich des festgesetzten Innenhofes</u> ist eine vollflächige extensive Begrünung ...“. Grundsätzlich ist im Bereich des Innenhofes eine intensive Begrünung anzustreben.</p> <p>Auf Seite 17 unter „Fassadenbegrünung“ ist der Text folgendermaßen anzupassen: „Es wird eine Fassadenbegrünung für Teile der zum geplanten Innenhof orientierten Fassaden festgesetzt. Die Fassadenbegrünung dient unter anderem der Verbesserung der <u>deutlichen Überwärmung des Plangebiets. Negative Auswirkungen auf die lufthygienische Situation durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden</u>“. [Hinweis: Insbesondere in südliche Richtungen orientierte Fassaden sind zu begrünen, um eine starke Aufheizung dieser zu vermeiden. Der letzte Satz ist zu streichen, die fachliche Aussage dieses Satzes ist unklar.]</p> <p>Hinweis zu Seite 20, letzter Absatz: Das in Zisternen angesammelte Wasser sollte zu Bewässerungszwecken eingesetzt werden, ehe es komplett in den Mischwasserkanal entlassen wird.</p> | <p>Kenntnisnahme Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 3.6 Pflanzverpflichtungen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme Als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans für den westlichen, nicht denkmalgeschützten Teilbereich des Plangebietes wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Der ausgewählte Bauentwurf sieht an dieser Stelle in Anlehnung an die angrenzenden, denkmalgeschützten Altstadtbereiche um den Hans-im-Glück-Brunnen keine Fassadenbegrünung an den straßenzugewandten Gebäude-seiten vor. Eine Fassadenbegrünung wird daher nur im Bereich des geplanten Innenhofes festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 5. Ver- und Entsorgung ergänzt.</p> | <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Ja</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|---------------------|
| <p>Auf Seite 25 unter „Stadtklima“ ist der Absatz „Eine wesentliche Neuversiegelung innerhalb des Plangebiet findet nicht statt. Mit den vorgesehenen Begrünnungsmaßnahmen (Teilbegrünung des Innenhofes und Teilbegrünung Innenfasaden) können zusätzliche Beeinträchtigungen geringfügig gemindert werden“ ersatzlos zu streichen. Dies steht im Widerspruch zum darauffolgenden Satz. Es ist außerdem folgende Änderung vorzunehmen: „... zu einer deutlichen Erhöhung. Die realisierbare Höhenentwicklung und Baumasse liegt jedoch nur wenig über den nach altem Recht möglichen Werten. Mit der angedachten Nachverdichtung ist eine unerwünschte Zunahme des urbanen Wärmeinseleffekts verbunden“.</p> | <p>Kenntnisnahme Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 6. Umweltbelange, 6.7. Schutzgut Klima und Luft ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 6. Umweltbelange, 6.7. Schutzgut Klima und Luft ergänzt.</p> | <p>Ja</p> <p>Ja</p> |
| <p>Auf Seite 26 ist der Satz „Eine Neubebauung auf der Grundlage der geplanten Baugrenzen hat keine Verengung des Straßenraums zur Folge“ ist aus dem Kapitel Stadtklima zu streichen.</p> <p>Auf dieser Seite ist außerdem folgender Satz anzupassen: „Bei Umsetzung des neuen Planungsrechts sind keine wesentlichen Verbesserungen, jedoch ...“.</p> <p>Änderungen in den textlichen Festsetzungen:</p> | <p>Kenntnisnahme Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 6. Umweltbelange, 6.6. Schutzgut Klima und Luft ergänzt.</p> | <p>Ja</p> |
| <p>Im Dokument der Festsetzungen ist auf Seite 4 die Festsetzung zu „extensive Dachbegrünung“ wie folgt anzupassen: <u>„Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12° sind flächig extensiv zu begrünen ...“.</u> Dies ist im Bebauungsplan und den späteren Festsetzungen zur Dachausgestaltung so umzusetzen.</p> | <p>Kenntnisnahme Der Textteil zum Bebauungsplan wurde unter A. Planungsrechtliche Festsetzungen „Pflanzbindungen und -verpflichtungen“ entsprechend angepasst.</p> | <p>Ja</p> |
| <p>Auf Seite 5 ist in der Festsetzung zur „Fassadengestaltung“ hinzuzufügen, dass Fassadenbegrünung auch an Fassaden, die nicht zum Innenhof orientiert sind, erforderlich ist. Insbesondere in südliche Richtungen ausgerichtete Fassaden sind zu begrünen.</p> | <p>Kenntnisnahme Als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans für den westlichen, nicht denkmalgeschützten Teilbereich des Plangebietes wurde ein Wettbewerbs-</p> | <p>Nein</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|----------------------|
| <p>Außerdem ist eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan geboten.</p> <p>Verkehrslärm (Ansprechpartner/in: GZ 36-4.32, Nebenstelle 88655)</p> <p>Allgemeine Hinweise:</p> <p>Durch die hohen Schallpegelwerte, die insbesondere im Nachtzeitraum über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) liegen, verstößt nach Auffassung des Sachgebiets Lärmbekämpfung der Bebauungsplan gegen den § 1 Absatz 6 Satz 1 BauGB. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht gegeben und der Lärmkonflikt wird auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert.</p> <p>Grundsätzlich wäre u.E. ein VEP für ein solches Einzelvorhaben besser geeignet, als ein Angebots-Bebauungsplan. Auch deshalb, weil die künftige Bebauung durch den Wettbewerb bereits vorgegeben ist.</p> | <p>Verfahren durchgeführt. Der ausgewählte Bebauungsentwurf sieht an dieser Stelle in Anlehnung an die angrenzenden, denkmalgeschützten Altstadtbereiche um den Hans-im-Glück-Brunnen keine Fassadenbegrünung an den straßenzugewandten Gebäude-seiten vor. Eine Fassadenbegrünung wird daher nur im Bereich des geplanten Innenhofes festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme Der Textteil zum Bebauungsplan wurde unter B. Kennzeichnung „Lärmimmissionen“ ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme Ziel ist die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Stadtbausteins, der dem Übergang von der kleinteiligen historischen Stadtstruktur des Quartiers um den Hans-im-Glück-Brunnen und der großmaßstäblichen Kaufhausbebauung im Westen des Plangebietes eine angemessene Prägung verleiht. Es ist unter anderem die Unterbringung von Büroflächen, die Ergänzung mit belebenden Nutzungen in den Erdgeschosszonen (Einzelhandel und Gastronomie) sowie insbesondere auch die Schaffung von innerstädtischen Wohnungen vorgesehen. Es soll eine Bebauung entstehen, die zur Belebung und Erhöhung der Attraktivität des Bereichs zwischen Rotebühl- und Wilhelmsplatz sowie des Bereichs um den Hans-im-Glück-Brunnen beiträgt. Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, indem der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung</p> | <p>Ja</p> <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|------------------|
| <p>Hinweise/Änderungen zur Begründung:</p> <p>Auf Seite 14ff unter dem Punkt 3.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Lärmschutz in Bezug auf den Straßenverkehrslärm der umgebenden Straßen bezieht sich der Verfasser zur Beurteilung der Schallpegelwerte auf die TA Lärm und die Sportanlagenlärmschutzverordnung. Es ist zwar richtig, dass es in der DIN 18005 keine Orientierungswerte für Urbane Gebiete gibt, inzwischen wurde aber die Verkehrslärmschutzverordnung angepasst (1. März 2021) und dort werden Urbane Gebiete erwähnt und wie andere Mischgebiete (MK, MD und MI) behandelt. Dieser Absatz sowie die Werte müssen somit angepasst werden. Die angeführte Abdeckung der erhöhten Schallpegelwerte durch sog. Passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) in Verbindung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen geeignete Räume ist zulässig.</p> <p>Eine sinnvolle Grundrissanordnung, wie sie beim Verkehrslärm vorgeschlagen wird, zieht der Verfasser gegenüber dem Anlagenlärm überhaupt nicht in Betracht. Da dadurch ein ausreichender Schallschutz für zum Schlafen geeignete Räume sichergestellt werden kann, ist dies u.E. entsprechend anzupassen.</p> | <p>der Vorrang gegeben wird.</p> <p>Gesunde Wohnverhältnisse werden auch im Nachtzeitraum gewährleistet, indem an Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen sind und bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts für zum Schlafen geeignete Räume eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen ist.</p> <p>Das vorliegende Schallimmissionsgutachten wurde mit einer Stellungnahme ergänzt.</p> | <p>Ja</p> |

| | | |
|--|--|---------------------|
| <p>Hinweise/Änderungen zu den textlichen Festsetzungen:</p> <p>Bei den Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB (S. 6 oben) wird für den Verkehrslärm eine mögliche Grundrissbindung angeregt, damit die Lärmbelastung für Aufenthalts- und Schlafräume verringert wird. Diese Möglichkeit sollte auch beim Gewerbelärm ergänzt werden als wirksame Alternative gegen den nächtlichen Lärm (vgl. Begründung).</p> <p>Es werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gegenüber dem Verkehrslärm für Schlafräume festgesetzt, weil bei teilgeöffneten Fenstern ein erholsamer Schlaf nicht mehr möglich ist. Gegenüber dem (höheren) Anlagenlärm sollen aber teilgeöffnete Fensterkonstruktionen möglich sein. Hier ergibt sich ein Widerspruch.</p> | <p>Kenntnisnahme Der Textteil des Bebauungsplans wurde durch einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p> <p>Es erfolgte eine Klarstellung in der Begründung des Bebauungsplans. <i>Da Fenster <u>in der Regel</u> nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist bei zum Schlafen geeigneten Räumen der Einbau von geeigneten Lüftungseinrichtungen erforderlich (Beurteilungspegel über 45 dB(A)), um den notwendigen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster zu gewährleisten.</i></p> <p>Kommen aufgrund des vorhandenen anlagenbezogenen Lärms durch die Außengastronomie die für diesen Fall festgesetzten Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen zum Einsatz, kann auch damit sichergestellt werden, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz zwischen Außen- und Innenraum erreicht wird, die es ermöglicht, dass in zum Schlafen geeigneten Räumen ein Innenraumpegel auch bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Eine ausreichende Belüftung ist somit sowohl bei gekipptem als auch bei geschlossenem Fenster bei zum Schlafen geeigneten Räumen gewährleistet.</p> | <p>Ja</p> <p>Ja</p> |
|--|--|---------------------|

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|--|------------------|
| <p>Die Kennzeichnung nach § 9 (5) 1 BauGB (Teil B) muss folgendermaßen geändert werden, weil nicht nur Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt. „Verkehrsimmissionen“ <u>Lärmimmissionen</u> - § 9 (5) Nr. BauGB Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen <u>Lärmimmissionen</u> zu treffen sind.“</p> | <p>Kenntnisnahme Der Textteil zum Bebauungsplan wurde unter B. Kennzeichnung „Lärmimmissionen“ ergänzt.</p> | <p>Ja</p> |
| <p>Energie (Ansprechpartner/in: GZ 36-5, Nebenstelle 88668)</p> <p>Energiestandard:</p> <p>Es wird empfohlen, zukünftige Neubauten als Plusenergiegebäude oder als klimaneutrale Gebäude zu errichten. Als Mindestanforderungen können die vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossenen Energiestandards dienen.</p> | <p>Kenntnisnahme Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wurden Regelungen zum Energiestandard getroffen.</p> | <p>Ja</p> |
| <p>Solaranlagen:</p> <p>Es wird empfohlen, folgenden Text in den Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p>„Alle unverschatteten, nach Süden, Westen oder Osten orientierten Dachflächen, sind unabhängig von der Dachform (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach) mit Solaranlagen auszustatten. Diese Solaranlagen sind dauerhaft zu erhalten.“</p> | <p>Kenntnisnahme Als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans für den westlichen, nicht denkmalgeschützten Teilbereich des Plangebietes wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Der ausgewählte Bebauungsentwurf sieht an dieser Stelle unter Berücksichtigung der angrenzenden, denkmalgeschützten Altstadtbereiche um den Hans-im-Glück-Brunnen eine vielfältig gefaltete Dachlandschaft als attraktive „fünfte Fassade“ vor. Die Ausstattung mit Solaranlagen ist zulässig. Weitere Festlegungen werden im Rahmen eines</p> | <p>Nein</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|--|------------------------|
| <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind unabhängig von ihrer Ausrichtung in allen unverschatteten Bereichen mit Solaranlagen und Dachbegrünung auszustatten, die dauerhaft zu erhalten sind. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Über der begrünnten Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünnten Fläche bedecken. • Wenn die Dachfläche nicht vollständig für Solaranlagen und Begrünung zur Verfügung steht, sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen auf maximal 20 % der Fläche nach Dachaufsichtsplan. <p>Eine Ausnahme von diesen Vorgaben ist möglich bei nachgewiesener technischer Unmöglichkeit oder wirtschaftlicher Unrentabilität.“</p> <p>Bodenschutz, Altlasten/Schadensfälle und Abwasserbeseitigung</p> <p>Keine Hinweise.</p> | <p>städtebaulichen Vertrages getroffen.</p> <p>Beim festgesetzten Flachdachbereich D3 handelt es sich um einen begrünnten Innenhof, der insbesondere als Freifläche für die geplanten Gebäudenutzungen dient.</p> <p>Die Pflicht zur Errichtung von Gebäuden mit Solaranlagen ist abschließend im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg und den dazu ergangenen Verordnungen geregelt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>Nein</p> <p>---</p> |
| <p><u>Polizeipräsidium Stuttgart, Referat Kriminalprävention</u> (Schreiben vom 20.05.2021)</p> <p>1. Kein Platz für Angst und Gewalt durch städtebauliche Kriminalprävention</p> | | |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|-----------------------------|------------------|
| <p>Die Gestaltung des öffentlichen Raums hat eine nicht zu unterschätzende Wirkung auf das Sicherheitsgefühl der Menschen. Verwahrloste Gebäude, Parkanlagen bei Dunkelheit oder Unterführungen und Parkhäuser sind nur einige Beispiele, die Angsträume für die Bevölkerung entstehen lassen. Sowohl bei vorhandenen als auch bei neu entstehenden Wohnräumen ist der Gesichtspunkt der Prävention durch Städtebau zu berücksichtigen – denn gewisse Baustrukturen können nicht nur beeinflussen, ob sich die Menschen in ihrer Umgebung wohlfühlen, sondern wirken sich auch auf die Begehung von Straftaten begünstigend oder abschreckend aus.</p> <p>Quelle: https://www.stuttgart.de/leben/sicherheit/kriminalpraevention.php</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p>2. Betrachtungsraum</p> <p>Der Bebauungsplan umfasst die abgerissenen Gebäude 18 und 22 der Eberhardstraße in Stuttgart-Mitte, sowie die Bestandsgebäude Geißstraße 13 und 15, auch die zur Eberhardstraße gehörenden Gebäude 12 und 14. Neben den Gebäuden gehört ein nicht unerheblicher Teil der angrenzenden Verkehrsflächen einschließlich einer öffentlichen Grünfläche mit vier Bäumen zum Plangebiet.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p>2.1 Bebauung im örtlichen Umfeld</p> <p>Die Bebauung rund um das Plangebiet besteht aus historischen Gebäuden, teilweise denkmalgeschützt, Gebäuden mit bis zu sechs Vollgeschossen, Neubauten mit bis zu sechs Vollgeschossen. Überragend und den Bereich prägend stellt sich der Tagblatt-Turm mit 18 Stockwerken dar. Die Straßenverläufe orientieren sich an der historischen Bebauung, welche wiederum der Topografie folgte. Ins-</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>----</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|-----------------------|
| <p>besondere die „Kante“ Hirschbuckel beeinflusste die Anordnung der Gebäude bis zum 19. Jahrhundert.</p> <p>Während sich die überwiegende Anzahl der Gebäude in einem sehr guten Zustand befindet, bzw. es sich um Neubauten handelt, finden sich auch noch weniger gut unterhaltene Gebäude. Die Bereiche Bebenhäuser Hof, Marktplatz und Rathauspassage weisen teilweise einen Unterhaltungsstau auf.</p> <p>Vielerorts sind verfügbare Wohnräume in den Obergeschossen langfristig lehrstehend. Dies trifft etwa auf die Calwer Straße, die Kleine Königstraße, Töpfer- und Geißstraße zu.</p> <p>3. Öffentlicher Personennahverkehr</p> <p>Haltestellen aller Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Anschluss an den Fernverkehr wird mit der S-Bahn hergestellt und ist eine Haltestelle entfernt vom Rotebühlplatz/Stadtmitte am Hauptbahnhof. Im Stadtbahn-Netz wird der innerstädtische Knotenpunkt Charlottenplatz fußläufig in weniger als 5 Minuten erreicht. Mobilitätsangebote mit alternativen Fortbewegungsmittel zum Mieten sind ausreichend vorhanden und werden aktuell noch weiter ausgebaut. Wir sehen hier ausreichend Kapazitäten für Mieter und Berufstätige des neuen Gebäudes.</p> <p>Durch die Innenstadtlage ist auch die Erreichbarkeit von Taxistandplätzen und Car-Sharing Angeboten sehr gut ausgebaut.</p> <p>4. Straßenverkehrssituation</p> <p>Das Gebiet liegt innerhalb des City-Rings. Die unmittelbar angrenzende Eberhardstraße ist eine Fahrradstraße,</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|--|------------------|
| <p>welche sich aktuell jedoch bei dem ausgeschlossenen Verkehrsteilnehmer noch als solche manifestieren muss. Insbesondere bei ortsfremden Verkehrsteilnehmern ist die Begriffsbedeutung weniger bekannt.</p> <p>Auf der Achse Willhelmsplatz (Mitte) Rotebühlplatz wird der Linienbusverkehr abgewickelt, Teilbereiche sind für bestimmte Verkehrsarten beschränkt. Lieferverkehr und Taxiverkehr ist, teilweise zeitlich beschränkt, zulässig.</p> <p>Die vor kurzem ausgeführte Baumaßnahme hat zu einem Rückbau an Verkehrsfläche für den motorisierten Fahrzeugverkehr geführt. Insgesamt ist jedoch eine bessere Trennung der Verkehrsarten Fußgänger, Radfahrer/alternative Zweiradmobilität und Kraftfahrzeugverkehr wünschenswert. Bodentexturen sowie Beschilderung zu diesem Zweck werden von unserer Seite aus angeregt.</p> <p>Zugunsten der Begrünung und Verbesserung der Situation und Sicherheit von Radfahrern wäre eine Reduzierung der Fahrbahnfläche auf dem Abschnitt Nadlerstraße Eberhardstraße wünschenswert. Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer könnte unserer Meinung nach der gesamte Verkehr Steinstraße, Nadlerstraße, Hirschstraße, Schmale Straße auf Behinderte, Lieferverkehr, Anliegerverkehr und Taxi, sowie Zweiräder reduziert werden. Lediglich die Zufahrt zu den Tiefgaragen sollte frei bleiben, wobei hier eine Fahrspur mit Lichtsignalanlagenregelung ausreichend sein sollte. In diesem Bereich spielt sich ein hoher Anteil von Parkplatzsuchverkehr ab. Die Straßen verlaufen als Einbahnstraße im Kreis und es ist für den Individualverkehr nur eine Aus- und Einfahrmöglichkeit vorhanden.</p> | <p>Kenntnisnahme Der Bereich liegt im Sanierungsgebiet Stuttgart 27. Planungen für die angedachten Baumaßnahmen werden von der Stadtverwaltung geprüft.</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|---------------------------------|
| <p>Parken in Bereichen von Halteverboten mit Behinderung und verbotene Nutzung von Verkehrsflächen sind ein ständiges Aufgabenfeld für die Verkehrsüberwachung und die Polizei.</p> <p>4.1 Parkhauszufahrt und Anlieferzonen</p> <p>Bei der Zufahrt zum Parkraum in der Tiefgarage sollte die Einfahrt sehr nahe am Beginn der Geißstraße liegen, um gefährliche Situationen innerhalb der schmalen Geißstraße auf der gemischten Verkehrsfläche zu vermeiden. Sichtdreiecke für die Ausfahrt aus der Tiefgarage sind in erforderlichem Maße vorzusehen.</p> <p>Anlieferzonen sollten ausgewiesen werden und entsprechend würden wir eine eindeutige Kennzeichnung empfehlen.</p> <p>Eine Anlieferzone ist in den vorliegenden Plänen nicht erkennbar. Anlieferzonen sollten in der Geißstraße oder Steinstraße geplant werden, eine entsprechende Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde wird angeregt.</p> <p>Die Art der Gewerbeansiedlung sollte unserer Meinung nach auch berücksichtigen, dass ein hoher Warenstrom auch eine entsprechende Anlieferung voraussetzt. Es sollten der Lage entsprechend keine Warenhäuser oder Discounter zugelassen werden.</p> <p>Eine Einschränkung für motorisierten Lieferverkehr wird sich zukünftig ohnedies ergeben, wenn innerhalb des City-Rings weitere Verkehrsbeschränkungen gelten werden.</p> <p>5. Freiflächen und Quartiersplätze</p> <p>Für die Bewohner stehen keine eigenen Freiflächen zur Verfügung. Quartiersplätze, die dem Treffpunkt von Bewohnern dienen, sind im nahen Umfeld nicht vorhanden. Diese können unseres Erachtens nach auch nicht zeitnah einge-</p> | <p>Kenntnisnahme Um eine Beeinträchtigung durch PKW-Verkehr in der Eberhardstraße zu vermeiden, ist neben einer möglichen Verminderung der erforderlichen Stellplätze der Zu- und Ausfahrtsbereich einer möglichen Tiefgarage im westlichen Teil der Geißstraße mit Zuführung über die Steinstraße festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme Anlieferungsmöglichkeiten werden, je nach geplanter Nutzung, im Baugenehmigungsverfahren, mit der betreffenden Behörde abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme Im Bebauungsplan ist keine Regelung erforderlich. Die Stellungnahme wurde der Bauherrschaft zur Verfügung gestellt.</p> | <p>Ja</p> <p>---</p> <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|------------------|
| <p>richtet werden. Zur Förderung der sozialen Kontakte und somit Steigerung der Verantwortungsübernahme innerhalb der Hausgemeinschaft empfehlen wir, zumindest einen Gemeinschaftsraum in der Anzahl der Wohnungen angemessenen Größe einzurichten und diesen aktiv bewirtschaften zu lassen. Möglicherweise lässt sich ein Indoor Quartiersplatz zum oder in Verbindung mit dem Lichthof umsetzen.</p> | | |
| <p>5.1 Gebäudezugänge</p> | | |
| <p>Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im und um das Plangebiet findet praktisch rund um die Uhr ein starker Fußgängerverkehr statt. Bei entsprechender Bewirtschaftung der Gewerbeflächen kann es zu tageszeitlichen Spitzen und großem Gedränge und Geschiebe auf den Gehwegen kommen. Zudem erschwert der steile Gehweg auf Seite der Steinstraße die Situation.</p> | <p>Kenntnisnahme Im Bebauungsplan ist keine Regelung erforderlich. Die Stellungnahme wurde der Bauherrschaft zur Verfügung gestellt.</p> | <p>---</p> |
| <p>Idealerweise sollen Zugänge und Treppenhäuser sowie Aufzüge, welche zu Wohnbereichen führen, getrennt von Zugängen zu Büroetagen gehalten werden. Der private Bereich ist vom halböffentlichen Bereich getrennt auszuführen. Ist dies nicht möglich, raten wir zur baulichen Trennung innerhalb der Treppenhäuser und zur technischen Sicherung von Aufzügen gegen unbefugtes Betreten von Wohnetagen und Wohnungen. Personen fallen nur dann auf, wenn sie als nicht zum Stockwerk oder Treppenhaus gehörend erkannt werden können. Dies ist bei Kundenverkehr verständlicherweise nicht der Fall. In exponierten Lagen mit hohem Publikumsverkehr und Lautstärke, in Verbindung mit sich ergebender Anonymität haben sich Zugänge mit Schleusenmöglichkeit bewährt. Die Anonymität kann aufgehoben werden und erst nach Betreten des zurückversetzten Raums und Schließen des äußeren (Gitter)Tores wird die eigentliche Haustüre geöffnet. Dies ohne Gefahr zu laufen, in den Flur gedrängt zu werden.</p> | <p>Kenntnisnahme Im Bebauungsplan ist keine Regelung erforderlich. Die Stellungnahme wurde der Bauherrschaft zur Verfügung gestellt.</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|--|-----------------------|
| <p>Eine Haustürsprechanlage mit Video bietet neben Komfortmerkmalen auch die Möglichkeit sicher festzustellen, wer Zutritt erlangen möchte. Gerne unterstützen wir hier bei der Planung. Siehe Punkt 8. unten.</p> <p>5.2 Beleuchtung</p> <p>Es sollte im öffentlichen Raum auf die normgerechte Ausgestaltung der Straßenbeleuchtung geachtet werden. In den Bereichen innerhalb von Wohnbebauung, in welcher vorrangig nur Fußgänger und Radverkehr stattfindet, ist eine Lichttemperatur von 3000 Kelvin normgerecht. Dies trifft so für die Geißstraße zu, da sie nur zur Tiefgaragenzufahrt und gegebenenfalls zur Anlieferung genutzt wird.</p> <p>Wir empfehlen zur Steigerung der Sicherheit hier jedoch eine Lichttemperatur von 3600 – 4000 Kelvin zu installieren. Eine Beleuchtung mit 3000 Kelvin, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in dieser Zone, wird erst ab Gebäude Nr. 15/16 in Richtung Brunnen empfohlen. Bisher war in diesem Bereich eine nicht ausreichende Beleuchtung vorhanden, was zu entsprechenden und unerwünschten Feststellungen in diesem Bereich führte. Dies reichte von Verrichten der gesamten Notdurft, sexuellen Handlungen bis hin zum Geschlechtsverkehr in den dunklen Nischen und Ecken sowie Drogenkonsum.</p> <p>5.3 Fassadengestaltung</p> <p>Im Plangebiet sollte mit einer hohen Belastung durch Vandalismus gerechnet werden. An zwei Bestandsgebäuden konnten selbst keine Feststellungen mehr getroffen werden, da sie bereits abgerissen sind. Für das Umfeld lässt sich jedoch feststellen, es gibt zahlreiche Graffiti verschiedener Ausprägung, es werden exorbitant viele Aufkleber geklebt, Klingeleinrichtungen und Briefkas-</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Bebauungsplan ist keine Regelung erforderlich. Die Stellungnahme wurde der Bauherrschaft zur Verfügung gestellt.</p> | <p>---</p> <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|------------------|
| <p>tenanlagen werden angegangen und beschädigt. Dies sollte berücksichtigt werden und die Außenfassade und frei zugängliche Bereiche (öffentlicher Raum) entsprechend mit Graffiti resistenter und gut zu reinigender Oberfläche beziehungsweise Farbe versehen werden. Schmale Spalten und Innenkanten erschweren das Entfernen von Farbe ebenfalls, daher sollten Spalten zumindest in Erdgeschosshöhe und zugänglichen Bereichen vermieden werden. Briefkastenanlagen sollten von außerhalb befüllt werden können, damit sich niemand „hineinklingeln“ muss, weiterhin sollte ein Leeren von innerhalb des Hauses, insbesondere der Anlagen zu Wohnungen, möglich sein. Ecken und Nischen sollten in Straßenhöhe vermieden werden. Sie bieten nicht nur Tatgelegenheiten, sondern verursachen auch Angst bei den Bewohnern, da sich versteckende Personen vermutet werden könnten.</p> <p>5.4 Müllbehälter</p> <p>Die Müllbehälter sollten in einem verschließbaren Raum untergebracht werden. Die Unterbringung innerhalb des Hauses entspricht unseren Empfehlungen. Wir raten weiterhin dazu, die Müllbehälterstandorte Gewerbe/Bewohner baulich zu trennen. Weiterhin erlauben wir uns den Hinweis, Mülltonnen dürfen, entgegen der Planungsunterlagen, in der Innenstadt nicht auf öffentlicher Verkehrsfläche bereitgestellt werden. Dies stellt eine Sondernutzung nach StVO dar, welche ausdrücklich nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig ist. Die Müllbehälter dürfen lediglich zur Abholung über öffentliche Verkehrsfläche zum Ladefahrzeug bewegt werden. Nähere Auskünfte hierzu, als auch die Entsorgung von Gewerbeabfällen durch private Anbieter, erteilt die Abfallwirtschaft Stuttgart.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan unter C. Mülltonnenstandplätze ist vorhanden:</p> <p>Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.</p> <p>Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.</p> | <p>Ja</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|------------------------|
| <p>5.5 Gewerbeempfehlung</p> <p>Bestimmte Gewerbe fördern den stationären Aufenthalt von Personen und Fahrzeugen auf öffentlicher Verkehrsfläche. Da der Platz begrenzt ist und solche Situationen Konfliktpotential darstellen, neben den Behinderungen und Gefahren für den Verkehr, wäre hier eine Mischung der Gewerbe wünschenswert, so dass nicht übermäßig Publikum anzutreffen ist. Weiterhin sollten zur beabsichtigten und gewünschten Belebung des Bereiches auch die Öffnungszeiten der Mieter berücksichtigt werden. Sind es nur Einrichtungen für bestimmte Zeiten, wie nachts oder Wochenende, würde dies die Belebung einschränken.</p> <p>Da in diesem Innenstadtbereich aktuell schon eine Vielzahl von Einrichtungen vorhanden sind (Diskotheken und Clubs), die ein entsprechendes und nur temporäres Eventpublikum generieren, welches ab einer gewissen Personenanzahl sehr häufig ein polizeiliches Einschreiten erfordert, sollte auf publikumsstarke Einrichtungen wie „Kellerdiskotheken“ verzichtet werden. Eine weitere Steigerung der Personenzahl in der Event- und Partyszene sollte hier nicht gefördert werden. Eine weitere Verteilung zusätzlicher Gäste über den Innenstadtbereich hinaus wäre hier zu bevorzugen.</p> <p>6. Einbruchsschutz / Diebstahlschutz / städtebauliche Kriminalprävention</p> <p>Eine sicherheitstechnische Beratung ist kostenlos und unverbindlich. Kontaktadresse:</p> | <p>Kenntnisnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist keine Regelung erforderlich. Die Stellungnahme wurde der Bauherrschaft zur Verfügung gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5). Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans wurden in den Bebauungsplan Stgt 298.1 in den Grundzügen übernommen bzw. angepasst. Die Bauflächen des Geltungsbereichs liegen vollständig im räumlich festgesetzten „Zulässigkeitsbereich“. Im festgesetzten urbanen Gebiet (MU) werden dementsprechend Vergnügungsstätten, soweit sie wegen ihrer Zweckbestimmung nur in Kerngebieten zulässig sind, nur in den Unter- und Obergeschossen ausnahmsweise zugelassen. In den Erdgeschossen nur, sofern keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu erwarten sind.</p> | <p>---</p> <p>Nein</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|--|------------------|
| <p>Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention-Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Löwentorbogen 9 A 70376 Stuttgart Telefon: +49(0) 711 / 8990-1230 mailto: stuttgart.pp.praevention@polizei.bwl.de</p> <p>7. Beteiligung</p> <p>Das Polizeipräsidium Stuttgart, federführend vertreten durch das Referat Prävention, würde auch zukünftig um Beteiligung am weiteren Verfahren bitten, um gegebenenfalls Anregungen zur städtebaulichen Kriminal- und Verkehrsprävention zu geben.</p> | <p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p> | <p>Ja</p> |

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:

- Telekom AG
- BUND Regionalverband Stuttgart
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- NABU Stuttgart e. V.
- Stadtwerke Stuttgart GmbH
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Stuttgart
- Verschönerungsverein Stuttgart e. V.
- Zweckverband Strohgäuwasserversorgung

Bebauungsplan Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 5. August 2022 und der Frist bis zum 23. September 2022 durchgeführt.

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|--|------------------|
| <p><u>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung</u> (Schreiben vom 08.08.2022)</p> <p>Im Bereich der Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV.</p> <p>Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | --- |
| <p><u>Terranets bw GmbH</u> (Schreiben vom 08.08.2022)</p> <p>Bitte nutzen Sie für Anfragen und Beteiligungen zu unten genannten Themen, unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Beteiligung / Leitungsauskunft.</p> <p>Anfragen sowie Beteiligungen zu den Themen: Leitungsauskünfte, Bebauungspläne, Planungsanfragen, Koordinierungsanfragen, Flächennutzungsplanänderungen usw. sind ausschließlich über das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen.</p> <p>Bitte melden Sie sich einmalig an, sie erhalten dann in Kürze einen Zugang. Mittels der BIL Online-Leitungsauskunft, erfahren Sie zukünftig schnellstmöglich, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens, mit aktuell parallel über</p> | <p>Kenntnisnahme Es wurde entsprechend verfahren.</p> <p>Die Abbrucharbeiten und die Aushebung der Baugrube sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Leitungsauskünfte wurden seitens der Vorhabenträgerin eingeholt.</p> | --- |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|-----------------------------|------------------|
| <p>90 anderen Netzbetreibern vorhanden sind, und das alles mit nur einer Anfrage.</p> <p>Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber.</p> <p>Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.</p> <p>Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Bauanfrage über eine E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an weitere Leitungsbetreiber versenden, die derzeit noch nicht in BIL organisiert sind. Eine Stellungnahme erfolgt in diesen Fällen außerhalb des Portals. Weitere Informationen über BIL können Sie dem angehängten Infoblatt „BIL_Flyer-Bauwirtschaft“ oder der Seite http://bil-leitungsauskunft.de/ entnehmen.</p> <p>Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie auch in Zukunft diesen Dienst nutzen würden.</p> <p>Ihre Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schnelle Verfügbarkeit der Planungsauskunft - Freie Gebietsauswahl und Anpassung der Abfrage - Kostenfreier Service <p>Wir bitten um Verständnis und bedanken uns für Ihre Mithilfe.</p> | | |
| <p>Handwerkskammer Region Stuttgart (Schreiben vom 09.08.2022)</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan haben wir nach wie vor keine Bedenken oder Anregungen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |

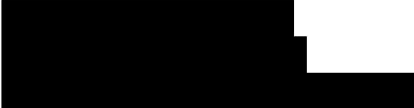

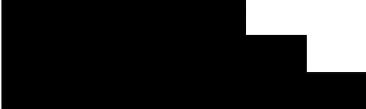
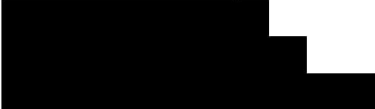
| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|----------------------------------|
| <p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> (Schreiben vom 25.08.2022)</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-05031 vom 21.05.2021 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> (Schreiben vom 21.05.2021)</p> <p><i>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</i></p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik</p> <p><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches</i></p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|------------------|
| <p><i>Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</i></p> <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte von Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von bis zu 17 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Altwasserablagerungen (einschließlich Schlick), Talauenschottern, Auenlehm, anthropogene Auffüllungen (z. B. ehemaliger Stadtgraben)) überdeckt.</i></p> <p><i>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i></p> <p><i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</i></p> <p><i>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der</i></p> | <p>Kenntnisnahme <i>Ein entsprechender Hinweis wurde unter D. Hinweise „Geologie“ in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p> | <p><i>ja</i></p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|----------------------------------|
| <p><i>Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</i></p> <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p> <p>Boden</p> <p><i>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</i></p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p><i>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i></p> <p>Grundwasser</p> <p><i>Nach der Rechtsverordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart Berg vom 11.06.2002 liegt das Plangebiet in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets. Hierauf ist in der Begründung des Bebauungsplans bereits hingewiesen.</i></p> <p><i>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</i></p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|----------------------------------|
| <p>Bergbau</p> <p><i>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</i></p> <p>Geotopschutz</p> <p><i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</i></p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p><i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</i></p> <p><i>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</i></p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> |
| <p><u>Netze BW Wasser GmbH, Stuttgart</u> (Schreiben vom 29.08.2022)</p> <p>In Ihrem dargestellten Planungsbereich befinden sich keine Zubringerwasserleitungen mit Zubehör des Zweckverbandes Strohgäu-Wasserversorgung.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>(Schreiben vom 05.09.2022)</p> <p>Zu dem ausgelegten Bebauungsplan Entwurf bestehen keine Einwände.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|--|--|
| <p data-bbox="193 210 794 353"><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</u> (Schreiben vom 05.09.2022)</p> <p data-bbox="193 398 794 432">Raumordnung</p> <p data-bbox="193 472 794 573">Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Verfahren.</p> <p data-bbox="193 613 794 647">Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p data-bbox="193 687 794 1048">Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="193 1088 794 1272">Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2022 und den Regionalplan zu legen.</p> <p data-bbox="193 1312 794 1563">Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.</p> <p data-bbox="193 1603 794 1704">Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p> | <p data-bbox="799 472 1305 506">Kenntnisnahme</p> <p data-bbox="799 687 1305 721">Kenntnisnahme</p> <p data-bbox="799 728 1305 1014">Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart führt das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet auf. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus im Bereich für Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG), PS 2.4.3.1.2 (Z).</p> <p data-bbox="799 1312 1305 1346">Kenntnisnahme</p> <p data-bbox="799 1352 1305 2040">Der hohe Versiegelungsgrad führt zu einem hohen Oberflächenabfluss bei Niederschlagsereignissen. Bei Starkregenereignissen (hohe Niederschlagsmengen in relativ kurzer Zeit) kann dies auf den versiegelten Flächen zu erhöhtem Oberflächenabfluss führen und in Senken zu möglichen Überschwemmungen. Die Stadt Stuttgart hat Informationen zur Starkregengefahr und die damit verbundene Überflutungsgefährdung im Stadtgebiet ermittelt und stellt diese Informationen in ihrem GIS-Portal zur Verfügung. Bei Starkregen besteht in der Steinstraße eine erhöhte Überflutungsgefährdung. Das Ober-</p> | <p data-bbox="1310 472 1501 506">---</p> <p data-bbox="1310 728 1501 761">---</p> <p data-bbox="1310 1352 1501 1386">---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|--|------------------|
| <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft </p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen </p> <p>Abt. 5 Umwelt </p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege </p> | <p>flächenwasser fließt von der westlichen Eberhardstraße kommend über die Steinstraße in Richtung Marktplatz ab. Für die Geißstraße und die Eberhardstraße im Bereich des Plangebiets besteht nur eine sehr geringe oder geringe Überflutungsgefährdung. Bei der Planung von TG-Zufahrten und Hauseingängen ist dies zu beachten.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.</p> <p>Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiet.</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p> | <p>ja</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|---|
| <p><u>Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz</u> (Schreiben vom 07.09.2022)</p> <p>(Bei Änderungen: <u>unterstreichen</u> = einfügen, <u>durchgestrichen</u> = löschen)</p> <p>Immissionsschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-3.35, Nebenstelle 88667)</p> <p>Auf die Rechtsunsicherheit der vorgeschlagenen Lösung in Bezug auf die Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm durch die vorhandene Außengastronomie wurde im Laufe des Verfahrens ausreichend hingewiesen.</p> <p>Stadtklima und Lufthygiene (Ansprechpartner/in: GZ 36-4.21, Nebenstelle 88687)</p> <p>Die Hinweise und Änderungen in der Stellungnahme im Rahmen der TöB-Beteiligung vom 31.05.2021 wurden nicht vollständig berücksichtigt. Daher wird grundsätzlich auf vorherige Beteiligung hingewiesen. Die getroffenen Aussagen haben nach wie vor Gültigkeit.</p> <p><u>Anlage 2 – Bebauungsplanentwurf</u> Es wird eine Anpassung der Festsetzungen entsprechend den nachfolgenden Aussagen empfohlen.</p> <p><u>Anlage 3 - Textteil</u> Seite 5 unter „Fassadenbegrünung Innenhof (Bereich D3)“: In Anlage 4 wird u. a. Bauwerksbegrünung als Maßnahme zur Vermeidung und zum Ausgleich von Auswirkungen der Überschreitung Orientierungswerte bzw. Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung auf das Stadtklima genannt. Insofern ist die Begründung in Anlage 5 zur Ablehnung einer Ausweitung der Fassadenbegrünung nicht nachvollziehbar. Um aus stadtklimatologischer Sicht einen maximalen Ausgleich zu schaffen, ist eine Fassa-</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans für den westlichen, nicht denkmalgeschützten Teilbereich des Plangebietes wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Das architektonische Konzept (hochwertige Natursteinfassade) des ausgewählten Bebauungsentwurfs sieht an dieser Stelle in Anlehnung an die angrenzenden, denkmalgeschützten Altstadtbereiche um den Hans-im-Glück-Brunnen keine Fassadenbegrünung an den</p> | <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>---</p> <p>nein</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|------------------|
| <p>denbegrünung an allen Fassaden, insbesondere jedoch im Bereich sonnenexponierter Fassaden erforderlich.</p> <p>Aus lufthygienischer Sicht ist eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan geboten. Die nach Anlage 5 zugesagte Aufnahme dieser Kennzeichnung kann nicht nachvollzogen werden, sie bezieht sich in Anlage 3 nur auf Lärmimmissionen und Luftschadstoffe sind nicht berücksichtigt. Die Kennzeichnung ist somit zu ergänzen oder durch „Verkehrsimmissionen“ zu ersetzen.</p> | <p>straßenzugewandten Gebäude-seiten vor. Eine Fassadenbegrünung wird daher nur im Bereich des geplanten Innenhofes festgesetzt.</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.</p> | <p>ja</p> |
| <p>Anlage 4 – Begründung Seite 11 unter „Überschreitung der Orientierungswerte“: Es gilt nach wie vor, dass der letzte Absatz bezüglich Klima nicht zutreffend ist. Eine differenzierte Gestaltung der Bauwerkshöhen trägt nicht zu einer klimatischen Sanierung bei. Dach- und Fassadenbegrünung sind lediglich im Innenhof, bzw. zum Innenhof hin geplant, dies entspricht nur ansatzweise einer stadtklimatischen Sanierung und ist in größerem Umfang umzusetzen. Eine Kenntnisaufnahme oder Umsetzung ist nach Anlage 5 nicht gegeben.</p> | <p>siehe oben</p> | <p>nein</p> |
| <p>Seite 17 unter „Dachbegrünung“: Der Satzteil „im Bereich des festgesetzten Innenhofes“ ist zu streichen.</p> | <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 3.6 Pflanzverpflichtung angepasst.</p> | <p>ja</p> |
| <p>Außerdem ist im Innenhofbereich grundsätzlich eine intensive Begrünung anzustreben. Die in Anlage 5 zugesicherte Ergänzung um die zuvor genannten Änderungserfordernisse ist nicht erkennbar.</p> | <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 12° sind flächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer intensiven Begrünung sind die Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm zu versehen und so dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege oder Flächen für Nebenanlagen genutzt werden. Der</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|--|------------------|
| <p>Seite 17 unter „Fassadenbegrünung“: Auf Seite 11 wird u. a. Bauwerksbegrünung als Maßnahme zur Vermeidung und zum Ausgleich von Auswirkungen der Überschreitung Orientierungswerte bzw. Obergrenzen auf das Stadtklima genannt. Insofern ist die Begründung in Anlage 5 zur Ablehnung einer Ausweitung der Fassadenbegrünung nicht nachvollziehbar. Um einen Ausgleich zu schaffen, ist eine Fassadenbegrünung an allen Fassaden, insbesondere jedoch im Bereich sonnenexponierter Fassaden erforderlich.</p> | <p>intensiv begrünte Anteil muss mindestens 50 % betragen.</p> <p>Als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans für den westlichen, nicht denkmalgeschützten Teilbereich des Plangebietes wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Das architektonische Konzept (hochwertige Natursteinfassade) des ausgewählten Bebauungsentwurfs sieht an dieser Stelle in Anlehnung an die angrenzenden, denkmalgeschützten Altstadtbereiche um den Hans-im-Glück-Brunnen keine Fassadenbegrünung an den straßenzugewandten Gebäude-seiten vor. Eine Fassadenbegrünung wird daher nur im Bereich des geplanten Innenhofes festgesetzt.</p> | <p>nein</p> |
| <p>Es besteht weiterhin folgender Änderungsbedarf: „...Die Fassadenbegrünung dient unter anderem der Verbesserung der <u>deutlichen Überwärmung des Plan- gebiets. Negative Auswirkungen auf die lufthygienische Situation durch die Ver- siegelung von Flächen können so teil- weise kompensiert werden</u>“.</p> | <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 3.6 Pflanzverpflichtung mit dem folgendem Zusatz ergänzt: <u>Verbesserung der von einer deutlichen Überwärmung des Plangebiets geprägten Situation...</u></p> | <p>ja</p> |
| <p>Seite 26 unter „Stadtklima“: Der Satzteil „... welcher jedoch durch die vorgesehe- nen Begrünungsmaßnahmen im Innenhof abgemildert werden kann“ ist zu streichen.</p> | <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Ziffer 6.7 Schutzgut Klima und Luft entsprechend angepasst.</p> | <p>ja</p> |
| <p><u>Anlage 6 – Städtebaulicher Vertrag</u> Auf die entsprechende Beteiligung wird verwiesen, letzte Stellungnahme 29.03.2022 an 61-8.3. Die in der Begründung erwähnte vollflächige extensive Begrünung des Innenhofs (oder mind. 50 % intensiv) ist in der Anlage (Dokumentseite 39) auch so auszuführen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>ja</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berück-sichtigung |
|--|--|--------------------------|
| <p>Naturschutz, Grundwasser, Bodenschutz, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung, Verkehrslärm und Energie</p> <p>Keine weiteren Hinweise.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege</u> (Schreiben vom 07.09.2022)</p> <p>Wir verweisen auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 28.5.2021, die bereits vollständig in der Begründung und im Textteil übernommen wurde.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p><u>Zweckverband Landeswasserversorgung – Recht, Verwaltung, Liegenschaften</u> (Schreiben vom 07.09.2022)</p> <p>Zu Ihrer Anfrage teile ich mit, dass die Belange der LW nicht betroffen sind.</p> <p>Wir haben dort keine Anlagen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p><u>Verband Region Stuttgart</u> (Schreiben vom 09.09.2022)</p> <p>Hierzu gilt weiterhin unsere zustimmende Stellungnahme vom 28.05.2021. Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen zu überlassen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p> | <p>---</p> <p>ja</p> |
| <p><u>Polizeipräsidium Stuttgart</u> (Schreiben vom 12.09.2022)</p> <p>1. Abgegebene Stellungnahme vom 20.05.2022</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung auf der Grundlage von § 4 (2) BauGB waren wir am Verfahren beteiligt und haben mit</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|-------------------------|
| <p>dem Datum vom 20.05.2021 eine Stellungnahme zum Planentwurf abgegeben.</p> <p>2. Betrachtungsraum</p> <p>Eine Änderung des Betrachtungsraums ergibt sich nicht.</p> <p>3. Straßenverkehrssituation</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des City-Rings. Die unmittelbar nach Südosten angrenzende Eberhardstraße ist eine Fahrradstraße. Bei ortsfremden Verkehrsteilnehmern ist die Begriffsbedeutung weniger bekannt. Für alternative Verkehrsmittel stellt sie eine notwendige und wünschenswerte Ergänzung des innerstädtischen Radwegnetzes dar.</p> <p>Insgesamt wird sich die eingetretene Stellplatzreduzierung positiv auf das Verkehrsgeschehen in der Eberhardstraße auswirken.</p> <p>Nach wie vor besteht innerhalb des City-Rings an vielen Stellen ein gesteigerter Bedarf an Verkehrslenkung. So auch unmittelbar in den Straßen, die an das Plangebiet angrenzen. Durch die offene und wenig trennende Gestaltung des Verkehrsraumes werden Regelungen zu Nutzungs- und Durchfahrtsverboten durch eine hohe Zahl von Verkehrsteilnehmern missachtet. Durch die nur ungenauere zeitliche und räumliche Einschränkung, wer Anlieger und Lieferverkehr ist, stellt sich eine Ahndung sehr schwer da. Ein niederschwelliges Einschreiten ist grundsätzlich nicht möglich.</p> <p>Parken in Bereichen von Halteverboten mit Behinderung und verbotene Nutzung von Verkehrsflächen sind auch ohne Möglichkeit des Einschreitens ein ständiges Aufgabenfeld für die Verkehrsüberwachung und die der Polizei im Rahmen der Störungsbeseitigung und der Gefahrenabwehr.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|----------------------|
| <p>4. Parkhauszufahrt und Anlieferzonen</p> <p>Wir erlauben uns nochmals den Hinweis, die Bereitstellung von „Mülltonnen“ am Abholtag im öffentlichen Verkehrsraum stellt eine nicht genehmigungsfähige Sondernutzung dar. Die Leerung der „Mülltonnen“ muss aus dem im Gebäude befindlichen Lagerräumen möglich sein. Entsprechende Aufstellbereiche für die Müllfahrzeuge sollten hier eingeplant werden. Zu berücksichtigen ist hierbei die Größe von Fahrzeugen privater Entsorgungsdienstleister, welche erheblich größer sein können, wie das Standardfahrzeug des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Stuttgart.</p> <p>Nachdem die Andienungsmöglichkeit über den Hofraum in der Geißstraße zukünftig entfällt, sind hier noch Ersatzflächen zu definieren. Eine Andienung in der Eberhardstraße nach dem Prinzip „Warnblinker Lieferverkehr“ stellt eine nicht mögliche Beeinträchtigung des an dieser Stelle vorhandenen Linienbusverkehrs dar. Zudem entstehen für Fußgänger, welche an dieser Stelle die Fahrbahn überqueren, hier insbesondere für verkehrsschwächere Mitglieder dieser Gruppe, erhebliche Gefahren, wenn die Sicht auf die Fahrbahn durch Lieferfahrzeuge behindert oder gar verhindert wird.</p> | <p>Kenntnisnahme Sind keine satzungskonformen Standplätze oder Bereitstellungsflächen vorhanden, ist der Eigentümer bzw. Nutzer dafür verantwortlich, die Behälter am Tag der Leerung an einer abgestimmten Fläche im öffentlichen Raum temporär bereitzustellen, um eine Entsorgung zu gewährleisten. Eine temporäre Bereitstellung im öffentlichen Raum für die Behälterleerung ist im Rahmen des gesteigerten Gemeingebrauchs (§ 13 Straßengesetz) möglich.</p> <p>Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird eine temporäre Bereitstellungsfläche für den Tag der Abholung des Mülls in Abstimmung mit dem AWS sowie dem Amt für öffentliche Ordnung definiert.</p> <p>Ein Einfahren des Müllfahrzeuges in die Geißstraße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Anlieferung der Läden in der Eberhardstraße, welche als Fahrradstraße ausgebildet ist, ist in Abstimmung mit dem Amt für öffentliche Ordnung zeitlich beschränkt möglich.</p> <p>Anlieferungsmöglichkeiten werden, je nach geplanter Nutzung, im Baugenehmigungsverfahren mit der betreffenden Behörde abgestimmt.</p> | <p>ja</p> <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|-----------------------------|------------------|
| <p>Für uns zeigt sich keine Möglichkeit auf, wie Ladetätigkeit beim vorgestellten Straßenzuschnitt räumlich geordnet untergebracht werden könnte, da die auf dem Grundstück verfügbare Fläche sich als nicht ausreichend darstellt. Ebenso wie im öffentlichen Verkehrsraum ebenfalls kaum eine Möglichkeit besteht, Lieferfahrzeuge abzustellen.</p> | | |
| <p>5. Freiflächen und Quartiersplätze</p> | | |
| <p>Die vorhandenen Möglichkeiten zur Freiflächengestaltung innerhalb des eignen Innenhofs werden sehr positiv bewertet. Sie stellen eine Ausgleichsmöglichkeit zu fehlenden Grünanlagen im öffentlichen Nahbereich dar. Eine Fassadenbegrünung trägt zur Steigerung der Wohnqualität bei.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p>Mit der projektierten Umgestaltung im Umfeld der Schmalen Straße/Breite Straße entsteht ein Bereich, welcher als Quartiersplatz für das Gebäude zur Verfügung stehen würde.</p> | | |
| <p>6. Gebäudezugänge</p> | | |
| <p>Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im und um das Plangebiet findet praktisch rund um die Uhr ein starker Fußgängerverkehr statt. Bei entsprechender Bewirtschaftung der Gewerbeflächen kann es zu tageszeitlichen Spitzen und großem Gedränge und Geschiebe auf den Gehwegen kommen. Zudem erschwert der zu erwartende steile Gehweg auf Seite der Steinstraße die Situation.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p>Idealerweise sollen Zugänge und Treppenhäuser sowie Aufzüge, welche zu Wohnbereichen führen, getrennt von Zugängen zu Büroetagen gehalten werden. Der private Bereich ist vom halböffentlichen Bereich getrennt auszuführen. Ist dies nicht möglich, raten wir zur baulichen Trennung innerhalb der Treppenhäuser und zur technischen Sicherung von Aufzügen gegen unbefugtes Betreten von Wohnetagen und Wohnungen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|-----------------------------|------------------|
| <p>Fremde Personen fallen nur dann auf, wenn sie als nicht zum Stockwerk oder Treppenhaus gehörend erkannt werden können. Dies ist bei Kundenverkehr verständlicherweise nicht der Fall.</p> | | |
| <p>In exponierten Lagen mit hohem Publikumsverkehr und Lautstärke, in Verbindung mit sich ergebender Anonymität haben sich Zugänge mit Schleusenmöglichkeit bewährt. Diese bieten auch die Möglichkeit der Anbringung von Briefkästen in geschütztem Raum. Briefkastenanlagen sollten indes immer innerhalb des Gebäudes entleert werden können.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p>Die Zugänge sollten, wie die gesamte Außenfassade, nicht zurückgesetzt sein. Winkel und Nischen werden ansonsten möglicherweise zur Verrichtung der Notdurft genutzt oder es findet ein geschütztes Lagern statt.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |
| <p>7. Besondere Kriminalitätsbelastung</p> <p>Das Gebäude entsteht an einem stark frequentierten Ort. Die Kriminalitätsbelastung innerhalb der nächsten und nahen Umgebung ist überdurchschnittlich hoch. Entsprechende polizeiliche Präsenz verschiedenster Dienststellen und Maßnahmen im Rahmen der Sicherheitskonzeption Stuttgart und den vorangegangenen Konzepten sind eingerichtet und dienen der Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung.</p> <p>Die allgegenwärtigen und fortwährend wiederkehrenden Ordnungsstörungen und Straftaten dürfen hier ebenfalls Beachtung finden. Hierzu zählen vorrangig die öffentliche Verrichtung der Notdurft, Sachbeschädigung und Vandalismus, starke Vermüllung und bisweilen auch Prostitutionstätigkeit.</p> <p>Rohheitsdelikte und Raubstraftaten, welche ebenfalls zahlenmäßig auffällig erschienen, spielen sich erfahrungsgemäß innerhalb bestimmter Klientele ab und</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|-----------------------------|------------------|
| <p>entfalten hierbei Außenwirkung nur durch deren Wahrnehmbarkeit für Außenstehende. Eine konkrete Gefahr für Besucher und Bewohner besteht aus unserer Sicht nicht. Man spricht hier jedoch von einer Sekundärvictimisierung, kurz gesagt, man wird zwar mit hoher Wahrscheinlichkeit kein Opfer, nimmt es aber so wahr.</p> <p>Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung sind ebenfalls anzutreffen, spielen sich jedoch auch hauptsächlich, abschließend nicht ausschließlich, innerhalb der Party- und Eventszene ab und sind räumlich überwiegend nicht in der Öffentlichkeit zu verorten. Auch hier kann man bei entsprechendem umsichtigen Verhalten im öffentlichen Raum davon ausgehen, die Bewohner und Besucher sind keinem erhöhten Risiko ausgesetzt, Opfer zu werden, wie jeder andere Mensch an diesem Ort ebenfalls.</p> <p>8. Ursachen und Lösungsmöglichkeiten</p> <p>Als eine der Ursachen muss sich die hohe Dichte an gastronomischen Betrieben und vorhandenen Vergnügungsstätten genannt werden. Dies sorgt für Publikumsverkehr, welcher wiederum für eine entsprechende Anonymität durch die Menschenansammlungen sorgt und Fehlverhalten durch die Besucher begünstigt, da das Entdeckungsrisiko gering und der sogenannte Fame groß ist.</p> <p>In vielen Städten werden o. g. Bereiche als sogenannte „Bahnhofsviertel“ bezeichnet und sind auch meist in unmittelbarer Nachbarschaft von Bahnhöfen zu finden. In Stuttgart fehlt die räumliche Ordnung für ein einschlägiges Bahnhofsviertel am Bahnhof. Somit drängen die Bedürfnisse des nicht vorhandenen Viertels in Stuttgart zur Stadtmitte hin und den Bereich um den Stadtteil Rathaus. Wobei die S-Bahn Haltestelle Stadtmitte durchaus vom Fahrgastpotential, drittgrößtes Fahrgastaufkommen in Baden-</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|-----------------------------|------------------|
| <p>Württemberg, als Generator für ein Bahnhofsviertel gesehen werden kann.</p> <p>Die Art und Weise der Führung einer signifikanten Anzahl von gastronomischen Betrieben ist seit einem nicht nur mittelfristigen Zeitraum dafür verantwortlich, dass sich hierdurch eine Klientel ansammelt, welche anderswo nicht auftritt, da sie in anderen Betrieben keinen Zutritt erhält.</p> <p>Insbesondere am Josef-Hirn-Platz werden räumliche und rechtliche Freiräume von bestimmten Gruppen genutzt, welche sich unabhängig von geschäftlichen orientierten Angeboten unter freiem Himmel treffen, versammeln und in der Folge für Ordnungsstörungen und Straftaten verantwortlich zeichnen.</p> <p>Alleine durch polizeiliche Maßnahmen ist, wie oben beschrieben, dieser Klientel nicht beizukommen. Grundvoraussetzung wäre die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen, und auch der Wille dazu, die einschlägigen Angebote zu reduzieren, neue Angebote zu installieren und insbesondere durch gezielte Steuerung eine Durchmischung der Besucher in der Innenstadt zu erreichen. Dies insbesondere in den Nachtstunden und den Wochenenden.</p> <p>Weiterhin wäre der Umgang mit Ordnungsstörenden auf Seiten der Polizeibehörde zu optimieren.</p> <p>9. Bedeutung der Punkte 6. + 7. für das Bauprojekt</p> <p>Durch die Situation, welche beschrieben wurde, dürfte es Zeiten geben, zu welchen Komforteinschränkungen durch die Bewohner zweifelsohne festgestellt werden können. Es wird sicherlich dann sehr anspruchsvoll sein, das projektierte Gebäude betreten und verlassen zu können. Insbesondere wird der Anspruch für bestimmte Menschen bestehen, welche zu diesen Zeiten doch größere Umsicht</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|---|------------------|
| <p>wie sonst erforderlich walten lassen müssen.</p> <p>Nicht zu jeder Zeit werden Bewohnende die Möglichkeit haben, so wie von der Polizei empfohlen, kritische Situationen zu meiden, Bereiche, die als unsicher empfunden werden können, zu umgehen.</p> <p>Da geförderter Wohnraum auf Dauer sehr knapp sein wird und entsprechende Wartelisten bestehen, wird wohl für viele Menschen mit einem berechtigten Bedarf und Berechtigungsschein, insbesondere Alleinerziehende, Großfamilien, Menschen mit sozialen Defiziten, den Wohnraum zu erhalten von größerer Bedeutung sein, wie das Wohnumfeld selbst. Sie werden es in Kauf nehmen und eine mögliche nun zusätzliche Benachteiligung für sich nicht erkennen. Es wird möglicherweise verhindert, dass sie beispielsweise freizügig eine Arbeit annehmen können, weil sie sich nicht trauen, das Gebäude zu der Zeit zu verlassen, wo sie den Weg zur Arbeit antreten müssen.</p> <p>Hier können wir nur die Handlungsempfehlung geben, eine Lösung zu finden, welche sicherstellt, dass der geförderte Wohnraum nur Menschen zur Verfügung gestellt wird, welche mit der sich ihnen konfrontierenden Situation zurechtkommen.</p> <p>Vorzugsweise würden wir aber eine Möglichkeit befürworten, bei welcher die durch das SIM verpflichtend zu schaffenden Wohneinheiten bzw. Wohnflächen geförderten Wohnraums an günstigerer Stelle entstehen, also einen Ersatzstandort. Dies würde unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten zur Schaffung von sozial gebundenem Mietwohnraum schnell und umfangreich Wohnraum zur Verfügung stellen, ebenso wie das hier begutachtete Projekt.</p> | <p>Kenntnisnahme Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat sich zum Ziel gesetzt innerstädtisches Wohnen zu fördern. Des Weiteren sind bestehende Wohnnutzungen bereites im Bestand vorhanden.</p> <p>Die Planung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtplanung, indem der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang gegeben wird.</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|--|--|------------------|
| <p>Was unserer Meinung nach durchaus eine wünschenswerte Option für die innerstädtisch entstehenden Flächen darstellen würde, wäre eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Es könnte sich entsprechend Wohnraum an Arbeitsraum angliedern.</p> <p>Die Bewohner wären gleichzeitig die Arbeitenden in nebeneinanderliegenden Räumen. Durch die Erhöhung der gesamten Nutzfläche würde sich auch der nach SIM zu erstellende geförderte Wohnraum am alternativen Standort erhöhen, was in der Bilanz deutlich mehr Wohnraum ausmachen würde.</p> <p>Wohnortnahes Abreiten reduziert den Bedarf an eigener zuverlässiger Mobilität und bedeutet somit oft den Verzicht auf einen eigenen Pkw, was an der Örtlichkeit von Vorteil sein könnte, da die Stellplatzkapazität sich doch als begrenzt darstellt.</p> <p>Die Raumaufteilung kann so strukturiert werden, dass Arbeitsräume in Richtung der Schallemissionen gerichtet sind und Wohnbereiche in Richtung des Innenhofs. Fehlende Sozialkontrolle von innen nach außen durch nachts und an Wochenenden möglicherweise nicht besetzte Räume ist hier nicht ausschlaggebend, da das hohe Aufkommen von Passanten auf der Straße die Kontrolle aus den Gebäuden heraus ersetzt.</p> <p>10. Soziale Infrastruktur</p> <p>Die soziale Infrastruktur erfordert noch erhebliche Anstrengungen bis zum Erreichen der erforderlichen Kapazitäten.</p> <p>Durch die bevorstehende Aufsiedlung im Rahmen der neuen Leonhardsvorstadt zur IBA '27 und durch die bereits realisierten Projekte im Heusteigviertel werden und sind zusätzliche Bedarfe an Plätzen in Kindertageseinrichtungen entstanden. Der weitere erforderliche Platzbedarf ist bisher festgestellt, die Bedarfe gemeldet, jedoch nach unserer Kenntnis</p> | <p>Kenntnisnahme Das Projekt wurde im Rahmen der Sozialinfrastrukturplanung des Jugendamtes berücksichtigt.</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|------------------|
| <p>keinerlei Fläche fest zugesagt. Bedingt durch den Überhang an Bedarfen für soziale Infrastruktur wird ein Kompromiss angestrebt werden müssen. Ein Kompromiss wäre, weniger Familienwohnen im Zentrumsbereich, mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte.</p> <p>Entsprechendes gilt für die Versorgung mit Schulplätzen. Auch hier wird der entstehende Bedarf langfristig nicht vor Ort zu decken sein.</p> <p>Zu den Folgen ohne Kompromisslösung: Lange Wege zur Kindertagesstätte und schulischen Einrichtungen sind grundsätzlich, wenn sie fußläufig oder mit dem ÖPNV zurückzulegen sind, im Risiko kalkulierbar. Die Unfallzahlen werden durch polizeiliche Verkehrsprävention positiv beeinflusst und bewegen sich in Stuttgart seit Jahren landesweit auf unterstem Level. Wobei immer jeder Unfall ein Unfall zu viel ist.</p> <p>Was durch lange Wegstrecken immer verstärkt wird, ist das Aufkommen von Elterntaxis. Dies hat verschiedene Gründe. Hier wäre etwa die Zeitplanung zu nennen, Helikoptereltern, abweichende Einschätzung des tatsächlichen kindlichen Bedarfs durch Eltern, und, wie in diesem Fall, das extrem negative soziale Umfeld des Standorts zu Schulwegzeiten. Jedes Elterntaxi stellt vermeidbaren Verkehr, vermeidbare Umweltbelastung dar. Dies wird nur noch übertroffen durch die exorbitante Steigerung der Unfallgefahren für zu Fuß gehende Kinder im direkten Nahbereich der Schule.</p> <p>Argumentativ kann den Gründen lange Wegstrecken und Begleiterscheinungen an dieser Wegstrecke nicht begegnet werden.</p> | <p>Kenntnisnahme Nach Aussage des Schulverwaltungsamt liegt das Plangebiet im Schulbezirk der Jakobschule. Nach jetzigem Planungsstand können die zusätzlichen Kinder in der Jakobschule untergebracht werden.</p> | <p>---</p> |
| <p>11. Wettbüros, Vergnügungsstätten</p> <p>Wir erlauben uns den Hinweis, eine Befassung mit dem Betrieb von Wettbüros</p> | <p>Kenntnisnahme Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Vergnügungsstätten</p> | <p>---</p> |

| Behörde/Anregung | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|-------------------------|
| <p>halten wir nicht für erforderlich. Die gesetzlich geforderte Entfernung in Luftlinie von 500 Metern zwischen den Türen eines Wettbüros zu einer Einrichtung für Kinder kann nicht eingehalten werden. Die nächste gelegene Kindertagesstätte befindet sich in einer Entfernung unter 200 Metern, ein Schulgebäude in 300 Metern Entfernung gelegen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn die Unmöglichkeit des Betriebs eines Wettbüros so auch im Textteil zum Bebauungsplan festgeschrieben werden würde.</p> <p>Der Ausschluss von Vergnügungsstätten sollte ebenso diskussionslos ausgeschlossen werden. Das sich aus Vergnügungsstätten ergebende Publikum würde die aktuelle Situation nur noch verschärfen. Zudem sollte mit der Ausdehnung von Straßenprostitution und „Hinterhofbordellen“ gerechnet werden, da diese Erscheinungen mit konzessionierten Vergnügungsstätten meist einhergehen. Die Straßenprostitution wird sich vermutlich jedoch räumlich verlagert abspielen.</p> <p>12. Beteiligung</p> <p>Das Polizeipräsidium Stuttgart, federführend vertreten durch das Referat Prävention, würde auch zukünftig um Beteiligung am weiteren Verfahren bitten, um gegebenenfalls Anregungen zur städtebaulichen Kriminal- und Verkehrsprävention zu geben.</p> | <p>und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 265.5)“.</p> <p>Die Bauflächen des Geltungsbereichs liegen vollständig im räumlich festgesetzten „Zulässigkeitsbereich“.</p> <p>Die hierauf basierenden Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros sind einzuhalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p> | <p>---</p> |

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:

- BUND Regionalverband Stuttgart
- Deutsche Telekom AG T-Com
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- NABU Stuttgart e. V.
- Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart
- Stadtwerke Stuttgart GmbH
- Stuttgarter Straßenbahnen AG
- Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Stuttgart
- Verschönerungsverein Stuttgart e. V.
- Zweckverband Strohgäu- Wasserversorgung

Bebauungsplan Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 5. August bis zum 23. September 2022 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von einer Beteiligten Anregungen vorgebracht.

| Öffentlichkeit | Stellungnahme | Berücksichtigung |
|---|---|------------------|
| <p><u>Beteiligte Nr. 1</u> (Schreiben vom 29.09.2022)</p> <p>Für das Projekt ist im Innenhof der Gebäude Eberhardstraße 18-20 an den fensterlosen Fronten eine Begrünung vorgeschrieben. Die Mauer zum Innenhof der Gebäude Eberhardstraße 14 und Geißstraße 13 wird ebenfalls fensterlos gestaltet werden. Eine Begrünung bzw. architektonische Gestaltung dieser Außenwand würde die ästhetische Wirkung auf die Anschlussbebauung verbessern.</p> | <p>Kenntnisnahme Bei den Gebäuden Eberhardstraße 12 und 14 sowie Geißstraße 13 und 15 handelt es sich um denkmalgeschützte Gebäude. Eine Fassadenbegrünung soll daher nicht verbindlich festgesetzt werden. Wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen bleibt es den jeweiligen Eigentümern unbenommen dennoch eine Fassadenbegrünung vorzusehen.</p> <p>Eine Fassadenbegründung an dieser Stelle der Neubebauung ist nicht vorgesehen. Eine Begrünung kann jedoch unter Abstimmung mit der Eigentümerin der Nachbargrundstücke (Eberhardstraße 18-20) auf den Grundstücken der Gebäude Eberhardstraße 14 und Geißstraße 13 erfolgen.</p> | <p>nein</p> |

Städtebaulicher Vertrag

zum
Bebauungsplan
und der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1)
im Stadtbezirk Stuttgart – Mitte

zwischen



vertreten durch die



(im Folgenden: Planungsbegünstigte)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Wohnen -

(im Folgenden: Stadt)



Vorbemerkung:

Dieser städtebauliche Vertrag umfasst folgende Flurstücke auf der Gemarkung Stuttgart-Mitte:

Flurstück Nr. 113, 113/1, 113/19, 113/20 sowie Teile von Flurstück Nr. 109/1, 117/3, und 125 mit einer Fläche von ca. 1.303 m², im Folgenden als „Projektgrundstück“ bezeichnet (s. Anlage 1)

Die Planungsbegünstigte beabsichtigt, auf dem Projektgrundstück entlang der Eberhardstraße anstelle des inzwischen rückgebauten 5-geschossigen Geschäftsgebäudes ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit insgesamt 41 Wohnungen zu errichten.

Der Bestand, ein monolithisches Geschäftshaus von 1968 mit einem Brückenbauwerk über der Steinstraße, war bauphysikalisch und städtebaulich überholt und mit einigen Mängeln versehen. Seit dem Auszug des Kaufhauses standen große Flächen leer oder waren nur provisorisch genutzt. 2018/2019 fand ein Wettbewerbsverfahren für eine Neubebauung der Grundstücke statt. Das Ergebnis des Siegerentwurfs, Verfasser Planungsbüro Jo Franzke Generalplaner GmbH, Frankfurt am Main, nimmt Bezug auf die historisch gewachsenen Strukturen der Umgebung am Hans-im-Glück Quartier von 1909 und orientiert sich an deren Maßstab.

Da das Bauvorhaben insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Flächen und des geplanten Nutzungsmaßes nicht den Festsetzungen des in diesem Bereich bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans Stein-/Eberhardstraße vom 22. Februar 1973 entspricht, ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Maßgeblich für den neu zu ordnenden Bereich ist der Übersichtslageplan im Anhang dieses Vertrags (Anlage 1). Das Projektgrundstück ist Teil des Bebauungsplans Stadtmitte – Rotebühlplatz bis Eberhardstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 298), für den der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart in seiner Sitzung am 10. Juli 2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung beschlossen hat. Mit dem Ziel einer zeitnahen Verwirklichung wird ein Teilbereich inklusive des Projektgrundstücks aus dem Geltungsbereich des Verfahrens Stgt 298 herausgelöst und als eigenständiges Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt. Die Fläche des Geltungsbereichs des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplans „Eberhardstraße/Geißstraße“ (Stgt 298.1) beträgt ca. 0,4405 ha. Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans ist die Konzeption des Planungsbüros Jo Franzke Generalplaner GmbH, Frankfurt am Main, vom 23. Oktober 2020 (Pläne des noch nicht genehmigten Bauantrags, Anlage 2).

Dem Bebauungsplanverfahren liegen darüber hinaus mehrere vorangehende Planungen und Konzepte zu Grunde (Sanierung Stuttgart 27 Innenstadt, Erhaltungssatzung M1, städtebauliche Gesamtanlage M14, StadtKernZiele – Innenstadtkonzept Entwurf 2006, STEK – Stadtentwicklungskonzept Strategie 2006).

Mit dem Ziel, eine identitätsstiftende Neubebauung mit urbanem Nutzungsmix, die den Belangen von Stadtbild und Denkmalschutz Rechnung trägt, umzusetzen und um die städtebaulichen Qualitäten des Wettbewerbsergebnisses zu sichern, wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 11 BauGB ist der Vertrag bis zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans abzuschließen. Zweck dieses Vertrages ist die Regelung städtebaulicher, gestalterischer und sonstiger Vorgaben zur Neuordnung der Grundstücke von der Planung bis hin zur baulichen Realisierung des Projektes. Zuvor wurde mit der Planungsbegünstigten am 7./13. Juli 2021 eine Vorvereinbarung zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) gemäß Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 13/2014, mit Anpassungen vom 4. April 2017, getroffen. Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, dass die Planungsbegünstigte

von der Stadt Flächen von ca. 146 m² erwirbt. Dies wird in einem gesondert abzuschließenden notariellen Vertrag mit dem Liegenschaftsamt geregelt.

In weiteren Verträgen sollen Regelungen zur Umsetzung der Baumaßnahmen, insbesondere mit dem Tiefbauamt (Baudurchführungsvertrag) getroffen werden.

Dies vorausgeschickt schließen die Vertragsparteien auf Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

Vereinbarung

Übersicht

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten..... | 4 |
| 2. | Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung..... | 4 |
| 3. | Nutzungen..... | 6 |
| 4. | Energiestandard/Energiekonzeption | 6 |
| 5. | Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze | 7 |
| 6. | Geförderter Wohnungsbau – Allgemeines | 7 |
| 7. | Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)..... | 8 |
| 8. | Artenschutz | 12 |
| 9. | Außenbeleuchtung..... | 12 |
| 10. | PKW-Stellplätze | 12 |
| 11. | Sicherung des Baumbestands | 12 |
| 12. | Staubminderungsplan und Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb | 12 |
| 13. | Kanalbeiträge, Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135a-c BauGB..... | 13 |
| 14. | Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern, Telekommunikationsanbietern und der Landeshauptstadt Stuttgart..... | 13 |
| 15. | Abtretung von Verkehrsflächen nach den Grundsätzen von SIM..... | 14 |
| 16. | Kostenbeteiligung an Erschließungsmaßnahmen und Abschluss eines Baudurchführungsvertrags | 14 |
| 17. | Nutzungsrechte/Dienstbarkeiten/Widmung..... | 14 |
| 18. | Freiflächengestaltung | 14 |
| 19. | Ergänzende Regelungen..... | 15 |
| 20. | Vertragsstrafen..... | 15 |
| 21. | Vollstreckungsunterwerfung | 16 |
| 22. | Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel | 16 |
| 23. | Rechtsnachfolger | 16 |
| 24. | Vermerkung im Baulastenverzeichnis | 16 |
| 25. | Wirksamwerden des Vertrags | 16 |

1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten

Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) in Stuttgart - Mitte dem Gemeinderat nach § 10 BauGB zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

Eine Haftung der Stadt für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen oder Schäden, die im Zusammenhang mit einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.

Die Planungsbegünstigte erkennt die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf evtl. sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.

Die Planungsbegünstigte stellt die Erbringung der für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Fachgutachten und Vermessungsarbeiten auf eigene Kosten sicher (siehe dazu § 2 der Vorvereinbarung vom 7./13.Juli 2021). Aus dem Leistungsbild (Anlage 6) ergeben sich die von der Planungsbegünstigten zu erbringenden Leistungen wie auch diejenigen, die bei der Stadt verbleiben (entsprechend gekennzeichnet). Die jeweils anteiligen Kosten der Stadt und der Planungsbegünstigten sind in Anlage 7 aufgeführt und werden miteinander verrechnet. Danach verbleiben [REDACTED] Kosten, die der Planungsbegünstigten von der Stadt zu erstatten sind.

2. Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich mit diesem Vertrag zu folgender Projektrealisierung:

Die Planungsbegünstigte plant ein Gebäude, dessen Volumenbildung sich durch die Addition von vier giebelständigen Häusern an der Eberhard- und der Geißstraße ergibt. Die Häuser sind durch eine Dachlandschaft mit eingeschnittenen Satteldächern miteinander verbunden und werden im aufzustellenden Bebauungsplan nur vereinfacht wiedergegeben. Die Gebäudetechnik ist in den Dachgeschossen und/oder Untergeschossen zu integrieren und darf nicht auf die Dachlandschaft aufgesetzt werden. Ein Höhenbegrenzungsplan, Bestandteil des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1), regelt die Sicherung der Dachgestaltung. Darin sind, um mögliche bauliche Erfordernisse im Planungsprozess zu gewährleisten, ca. 30-35 cm als Höhenspielraum enthalten. Grundlegend gilt jedoch die Konzeption des Wettbewerbsergebnisses vom 18. Januar 2019 in der zuletzt überarbeiteten Fassung vom 23. Oktober 2020 des Planungsbüros Jo Franzke Generalplaner GmbH, Frankfurt am Main (Pläne des noch nicht genehmigten Bauantrags, Anlage 2). Spätere Abweichungen vom Planungsstand vom 23. Oktober 2020 bedürfen der Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen.

Die giebelständigen Häuser sollen im Hinblick auf Vielfalt und Kleinteiligkeit durch ihre Fassadengestaltung in Materialität (Naturstein) und Gliederung (Fensteröffnungen, Anordnungen, Leibungen) sowie durch separate Eingänge als Einzelgebäude wahrgenommen werden. Eine ablesbare Sockelzone, die den urbanen Charakter unterstreicht und die Gebäude nach außen hin öffnet, sowie vertikale und horizontale Gestaltungselemente zur Gliederung

und Profilierung der Fassaden sind zu realisieren. Zum Innenhof sind an allen Seiten Fensteröffnungen vorzusehen, so dass keine Brandwände entstehen. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Ausführungspläne und die Materialwahl betreffend Dach- und Fassadengestaltung vor Baubeginn dem Amt für Stadtplanung und Wohnen zur Abstimmung vorzulegen. In der Materialität, Ausführung und Farbe ist Wert darauf zu legen, dass sich auch das Tiefgaragentor in das Fassadenbild integriert.

Im Bebauungsplan Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Für Flachdächer im Bereich des festgesetzten Innenhofes ist eine vollflächige extensive Begrünung oder alternativ auf einem Flächenanteil von mindestens 50 % eine intensive Begrünung dieser Dachflächen festgesetzt. Die dauerhafte Begrünung des Innenhofs ist hierbei von der Planungsbegünstigten sicherzustellen und von technischen Anlagen freizuhalten. Darüber hinaus ist der Zugang zum Innenhof sicherzustellen.

Eine Fassadenbegrünung ist im Innenhof herzustellen. Diese ist mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen (Sachgebiet Landschaftsplanung/Grünordnungsplanung) abzustimmen.

Die jeweiligen Erdgeschosszonen sind zur Belebung des öffentlichen Raums mit Läden und Gastronomienutzungen zu versehen.

Die Belieferung sämtlicher gewerblicher Nutzungseinheiten in den von der Planungsbegünstigten neu zu errichtenden Gebäuden erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Für den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Zeiten für Liefervorgänge mit dem Amt für öffentliche Ordnung zu vereinbaren. Die Einzelheiten hierüber stimmt die Planungsbegünstigte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Amt für öffentliche Ordnung und dem Amt für Umweltschutz ab.

Die Planungsbegünstigte plant zur Belebung des Quartiers im Bereich der von ihr neu zu errichtenden Gebäude den Betrieb von Außengastronomie. Die hierfür vorgesehenen öffentlichen Flächen sind mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen und Amt für öffentliche Ordnung) abzustimmen.

Der gesamte öffentliche Bereich vor dem Gebäudekomplex an der Geißstraße soll künftig als Fortsetzung der öffentlichen Flächen im Hans-im-Glück-Quartier gestaltet werden und als Mischfläche hergestellt werden. Eine Abtrennung von Fahrbahnbereich und Fußgängerbereich soll nicht ablesbar sein. Für den Ausfahrtsbereich der Tiefgarage sind Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die die Sicherheit der Fußgänger gewährleisten. Die Erkennbarkeit des Fußgängerverkehrs für aus der Tiefgarage ausfahrende Fahrzeuge ist zu gewährleisten und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Auf ausreichende Sichtverhältnisse auf den öffentlichen Verkehrsraum im Bereich der TG-Ausfahrt ist zu achten. Die Einzelheiten der Maßnahmen sind von der Planungsbegünstigten mit dem Amt für öffentliche Ordnung vor Baubeginn zu vereinbaren.

Im Bebauungsplan Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Planungsbegünstigte, ein Gesamtkonzept über Werbeanlagen zu erarbeiten und im laufenden Baugenehmigungsverfahren mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen. Spätere Abweichungen von diesem Gesamtkonzept über Werbeanlagen bedürfen der Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen. Aufsteller oder sogenannte Kundenstopper im öffentlichen Raum sind nicht zulässig.

Im Bebauungsplan Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) werden bezüglich Vergnügungstätten und Wettbüros Festsetzungen getroffen. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Vergnügungstätten und Wettbüros nur insoweit Gebrauch zu machen, als sie Vergnügungstätten und Wettbüros

entweder ausschließlich in den Untergeschossen oder ausschließlich in den Obergeschossen einrichtet. Die Planungsbegünstigte verzichtet somit auf die gleichzeitige Nutzung der Ober- und Untergeschosse für die Einrichtung von Vergnügungsstätten und Wettbüros. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, diese Regelung bei der Vermietung zu beachten und umzusetzen. Die Unterbringung von Vergnügungsstätten/Wettbüros ist dem Amt für öffentliche Ordnung und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen frühzeitig mitzuteilen.

Die Planungsbegünstigte und die Stadt beabsichtigen, den Kaufvertrag über den Tausch der für das Vorhaben notwendigen Flächen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, bis spätestens 6 Monaten ab Rechtskraft des Bebauungsplanes einen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen und das Gesamtvorhaben spätestens drei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Bei Vorliegen wichtiger Gründe (z.B. gestörte Lieferketten) kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

3. Nutzungen

Im Gesamtprojekt sollen neben gewerblich genutzten Flächen noch insgesamt 41 Wohnungen entstehen. 3.583 m² Bruttogrundfläche (BGF) ist im Projekt für Wohnen vorgesehen (Anlage 3).

Grundlage für die Durchführung des vereinbarten SIM-Verfahrens bildet die Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 13/2014 zum SIM, mit Anpassungen vom 4. April 2017. Insgesamt entstehen im Projekt zusätzliche 1.815 m² wertrelevante Geschossfläche (WGF) neu. Davon entfallen 968 m² WGF auf das Bestandsgrundstück der Planungsbegünstigten, sowie 847 m² WGF auf die von der Stadt zu erwerbenden Flächen. Entsprechend den Vorgaben des SIMs sind auf den Flächen der Planungsbegünstigten eine Förderquote von 4 % (entspricht 39 m² BGF), sowie auf den städtischen Flächen eine Förderquote von 50 % (entspricht 424 m² BGF) für geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Insgesamt ergeben sich so 463 m² Bruttogrundfläche, bzw. ca. 316 m² Wohnfläche, für den geförderten Wohnungsbau.

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, mittels geeigneter Konstruktion eine Flexibilität der Wohnungsgrößen und Raumaufteilungen zu ermöglichen, um einer Anpassung an sich verändernde Wohn- und Lebenssituationen Rechnung tragen zu können. Aufgrund des Gewerbelärms werden im Bebauungsplan Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) Festsetzungen bezüglich besonderer Fensterkonstruktionen getroffen. In diesem Zusammenhang sind im Hinblick auf Wohnqualität und Wohnkomfort besondere Fensterkonstruktionen vorzusehen, die die Bewohner*innen nicht grundlegend einschränken.

4. Energiestandard/Energiekonzeption

- 4.1 Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Gebäude auf dem Projektgrundstück so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 20% gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08. August 2020 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes um 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Besser jedoch ist es, Plusenergiegebäude oder klimaneutrale Gebäude zu errichten. Die Planungsbegünstigte legt bei Fertigstellung des Vorhabens dem Amt für Umweltschutz eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die realisierten Gebäude den o.g. Anforderungen entsprechen.

- 4.2 Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Planungsbegünstigte einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt [REDACTED] für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach GEG.
- 4.3 Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Dachflächen in den unverschatteten Bereichen mit Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung auszurüsten.
- Die Planungsbegünstigte ist berechtigt und verpflichtet, die Solaranlage eigenständig zu errichten oder durch einen externen Betreiber errichten zu lassen, sowie für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zuzüglich Inbetriebnahmejahr zu betreiben bzw. betreiben zu lassen.
- 4.4 Ein Energiekonzept (Wärme und Strom) ist mit dem Amt für Umweltschutz (Energieabteilung) abzustimmen und vor Umsetzung zur Freigabe vorzulegen. Dies beinhaltet auch Dachaufsichtspläne, aus denen die Größe der Solaranlagen hervorgeht.

5. Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze

Aus dem Bebauungsplan Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) resultiert grundsätzlich ein Kita-Bedarf von einer Gruppe (5 Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren und 10 Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren). Ein Anteil der Wohnungen der zusätzlichen Wohnfläche von 1.143 m² gegenüber dem Altbestand auf dem Projektgrundstück kann aufgrund der geringen Größe, als 1 Zimmer-Appartement, nicht zur Berechnung des Kita-Bedarfs herangezogen werden. Daher ist bei der Berechnung nur von 18 familientauglichen Wohneinheiten auszugehen. Somit entsteht ein Kita-Bedarf von einer halben Gruppe. Da eine Realisierung im Projektgebäude nicht möglich ist, soll diese halbe Gruppe in der benachbarten Leonhardsvorstadt untergebracht werden. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Mitfinanzierung. Gemäß den Konditionen der Gemeinderatsdrucksache 13/2014 mit Anpassungen vom 4. April 2017 beträgt die Kita-Pauschale für die halbe Gruppe [REDACTED]

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Zahlung dieser Kostenpauschale an die Stadt bis spätestens einen Monat nach Rechtskraft des Bebauungsplanes oder nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung durch das Liegenschaftsamt (Abteilung Immobilienmanagement). Die Zahlung hat auf das Konto der Stadtkasse bei der BW Bank Stuttgart IBAN DE28 6005 0101 0002 0024 08, BIC SOLADEST unter Angabe des in der Zahlungsaufforderung genannten Buchungszeichens zu erfolgen.

6. Geförderter Wohnungsbau – Allgemeines

Die Planungsbegünstigte ist auf ihrem Grundstück für die Sicherung der gemäß Ziffer 7 definierten Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) für den geförderten Wohnungsbau verantwortlich. Die Aufteilung erfolgt gemäß der Ziffer 7 dieses Vertrags.

Zusätzlich verpflichtet sich die Planungsbegünstigte auf der städtischen Erwerbsfläche eine Quote von 50 % der neu geschaffenen Geschossfläche (424 m²) für den geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Für den Erwerb der Fläche ist der Abschluss eines separaten Kaufvertrags vorgesehen.

6.1 Besondere Verpflichtungen

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich,

- a) die preisgebundenen Mietwohnungen gemäß der Ziffer 7 stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die preisgebundenen Mietwohnungen gemäß der Ziffer 7 ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung durch Brand oder Einsturz im vorherigen Umfang alsbald wiederherstellen zu lassen,
- c) Vertretern der Stadt auf Verlangen die Besichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen gemäß der Ziffer 7 zu ermöglichen (soweit mietrechtlich zulässig),
- d) der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) spätestens ein Jahr nach Bezug der neu errichteten Mietwohnungen gemäß der Ziffer 7 eine Bauabrechnung mit Wirtschaftlichkeitsberechnung analog dem Berechnungsverfahren der L-Bank vorzulegen.

6.2 Datenschutz

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß §§ 20 und 21 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) die erforderlichen Daten durch die Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

7. Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die als SMW ausgewiesenen neu zu errichtenden Wohnungen für die Dauer von [REDACTED] ab Bezug entsprechend den Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnete Haushalte zu vermieten.

Die preisgebundenen Mietwohnungen sind nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes sowie nach den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz zu errichten und zu vermieten.

Die Planungsbegünstigte kann für die neu zu errichtenden SMW Landesmittel der Sozialmietwohnraumförderung Wohnungsbau BW beantragen, soweit diese Mittel zur Verfügung stehen.

Die Planungsbegünstigte erstellt die als SMW ausgewiesenen Wohnungen auf dem Projektgrundstück mit einer Wohnfläche von mind. 290 m² (entspricht nach derzeitiger Planung 7 Wohnungen mit einer vorläufigen Wohnfläche von ca.316 m²) im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes.

Die Planungsbegünstigte hat sechs Monate vor Fertigstellung der Neubauwohnungen das voraussichtliche Datum der Bezugsfertigkeit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, mitzuteilen.

Nach der aktuellen Verwaltungsvorschrift Wohnungsbau BW 2022 ist für Wohngebäude ein Energiestandard „Neubaustandard Plus“ Voraussetzung für eine Förderung des Landes (siehe auch Ziffer 4).

7.1 Wohnungsgemeinde SMW

Die Lage dieser Wohnungen im Vorhaben, die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemeinde der neu zu errichtenden SMW sind mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) einvernehmlich abgestimmt. Die 3-Zimmer-Wohnung Nr. 1 und die 1-Zimmer-Wohnungen mit den Nummern 2, 3, 4, 5, 6 und 7 sind als SMW vorzuhalten.

7.2 Belegungsbindung SMW

Die SMW dürfen auf die Dauer [REDACTED] Jahren ab Bezug nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte vergeben werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung).

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, sowohl SMW mit städtischem Belegungsrecht, als auch SMW ohne städtisches Belegungsrecht zu erstellen:

| Wohnfläche gefördert | Belegungsrecht |
|----------------------|--|
| 84 m ² | Allgemeine Sozialmietwohnungen mit städtischem Belegungsrecht Wohnungen Nr. 2 und 3 gemäß Anlage 8 |
| 232 m ² | Allgemeine Sozialmietwohnungen ohne städtisches Belegungsrecht Wohnungen Nr. 1, 4, 5, 6 und 7 gemäß Anlage 8 |

7.3 Mietpreisbindung SMW

Die Planungsbegünstigte ist verpflichtet, bei der Erstvermietung der Neubauwohnungen die Miete für alle SMW

- für eine Wohnung nicht höher als [REDACTED] je m² Wohnfläche (Nettokaltmiete), jedoch aber mindestens [REDACTED] unter der ortsüblichen Vergleichsmiete
- für einen Garagen- oder Stellplatz nicht mehr als das ortsübliche Entgelt

festzusetzen. Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden.

Zur Sicherung der Mietpreisbindung vereinbaren die Planungsbegünstigte und die Stadt:

Bei der Erstvermietung ist die Kaltmiete entsprechend den gesetzlichen Regelungen des LWoFG und der Förderbestimmungen des im Jahr der Anmeldung geltenden Förderprogramms „Wohnungsbau BW“ sowie der Förderzusage der L-Bank abzusenken. Während des [REDACTED] Bindungszeitraums darf die jeweilige Wohnungsmiete nicht darüber hinaus erhöht werden, als es den Vorgaben des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms Wohnungsbau BW entsprechen wird (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine weitergehende Mieterhöhung zulassen würde.

Diese Regelung zur Miethöhe gilt bei jedem Abschluss eines Mietvertrages (Mietpreisbindung). Die Mietpreisbindung ist auf die Dauer von [REDACTED] nach Erstbezug/-vermietung befristet.

Bei jedem Verstoß gegen die Mietpreisbindung ist die Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) berechtigt, eine Vertragsstrafe festzusetzen. Für die Bemessung der Vertragsstrafe sowie ihrer Vollstreckung, finden die Regelungen der Ziffer 20 dieses Vertrages entsprechend Anwendung. Der Käufer anerkennt ausdrücklich diese Regelung.

7.4 Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung und mögliche Anschlussförderungen

Nach [REDACTED] ab Bezug der errichteten SMW entfällt die Belegungs- und die Mietpreisbindung. Die preisgebundenen Mietwohnungen sind dann frei und können durch die Planungsbegünstigte eigenverantwortlich vermietet werden.

Nach Abschluss der Bindungsfrist prüft die Planungsbegünstigte, Möglichkeiten von Anschlussförderungen für den sozialen Mietwohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Sollte sich für die Planungsbegünstigte eine beihilferechtliche Rendite in Höhe von derzeit maximal [REDACTED] (aktuelles Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022) erzielen lassen, soll die Anschlussförderung in Anspruch genommen und die Bindung dementsprechend verlängert werden. Sollte keine ausreichende Wirtschaftlichkeit gegeben sein, wird die Stadt unter dem Vorbehalt vorhandener Haushaltsmittel eine Mitfinanzierung in Aussicht stellen. Angestrebt wird die größtmögliche Verlängerung, die der Fördergeber im jeweiligen Förderprogramm vorgibt. Im aktuellem Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 beträgt diese 40 Jahre. Voraussetzung für eine Anschlussförderung ist, dass die Haushalte hinsichtlich Einkommen und Haushaltsgröße förderberechtigt sind.

7.5 SMW mit städtischem Belegungsrecht

7.5.1 Die Planungsbegünstigte erstellt zwei Wohnungen mit den Wohnungsnummern 2 und 3 auf dem Projektgrundstück mit einer Wohnfläche von rund 84 m² im Rahmen der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms für Sozialmietwohnungen „Förderprogramm Wohnungsbau BW“ in der jeweils geltenden Fassung.

7.5.2 Für diese geförderten SMW erhält die Stadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) auf die Dauer von [REDACTED] ab Bezug der Neubauwohnungen das Belegungsrecht. Diese Wohnungen dürfen an keine anderen als von der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden.

Die Planungsbegünstigte erhält von der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und bei jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums entsprechend den Vormerk- und Belegungsrichtlinien eine Vorschlagsliste von fünf Haushalten, mind. jedoch drei Haushalte mit Wohnungsbewerbern/Wohnungsbewerberinnen aus der städtischen Vormerkdatei im Sinne eines Benennungsrechts nach § 4 Abs. 13 LWoFG.

Die städtischen Belegungsrechte sind inhaltlich auf die Wohnraumüberlassung an Wohnungsnotfälle und Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung begrenzt.

7.5.3 Das Freiwerden einer Wohnung ist innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntwerden der Kündigung dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung, bekannt zu geben.

7.5.4 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Die Planungsbegünstigte wird eine befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Projektgrundstücks eintragen lassen.

Werden für die einzelnen Wohnungen jeweils Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher angelegt, ist diese Nutzungsbeschränkung im jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch abzusichern.

Die Antragstellung erfolgt durch die Planungsbegünstigte im Rahmen der Grundstücksneueintragung oder mit der Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben auf dem Projektgrundstück. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt die Planungsbegünstigte.

Die befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit erhält Rang vor evtl. Belastungen in Abt. III des Grundbuchs. Erforderlichenfalls verpflichtet sich die Planungsbegünstigte, entsprechende Rangrücktrittserklärungen der Gläubiger beizubringen.

Die Stadt (Liegenschaftsamt, Abteilung Grundstücksverkehr) verpflichtet sich, nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der Planungsbegünstigten für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung in der Form des § 29 Grundbuchordnung zu übergeben. Eventuelle Kosten für die Löschung werden von der Planungsbegünstigten getragen.

Der Text der befristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch lautet wie folgt:

„Die preisgebundenen Wohnungen Nr. 2 und 3 mit städtischem Belegungsrecht dürfen auf die Dauer von [REDACTED] Jahren ab Bezug (nachfolgend Bindungszeitraum) an keine anderen als die von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden (städtisches Belegungsrecht).

Die Eigentümerin darf den Besitz an den Wohnungen auflösend befristet auf die Dauer von [REDACTED] gerechnet ab Bezug nicht Dritten überlassen, es sei denn, die Besitzübergabe erfolgt an von der Landeshauptstadt Stuttgart bestätigte Dritte (Eigenbestandshaltung).

Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt [REDACTED] nach Bezug der preisgebundenen Wohnungen.“

7.6 SMW ohne städtisches Belegungsrecht

7.6.1 Die Planungsbegünstigte erstellt fünf Wohnungen mit den Wohnungsnummern 1, 4, 5, 6 und 7 auf dem Projektgrundstück mit einer Wohnfläche von rund 232 m² im Rahmen der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms für Sozialmietwohnungen „Förderprogramm Wohnungsbau BW“ in der jeweils geltenden Fassung.

7.6.2 Die Belegung der Wohnungen an wohnberechtigte Mieterhaushalte erfolgt durch die Planungsbegünstigte. Die Planungsbegünstigte erhält auf Wunsch von der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und bei jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums entsprechend den Vormerk- und Belegungsrichtlinien eine Vorschlagsliste von Wohnungsbewerbern/Wohnungsbewerberinnen aus der städtischen Vormerkmalei.

7.6.3 Bei einem Mieterwechsel einer Wohnung ist dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung, unverzüglich (spätestens zwei Wochen nach Mietver

tragsabschluss) der Mietvertrag und der gültige Wohnberechtigungsschein des Mieters bekannt zu geben.

8. Artenschutz

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zu Folgendem:

An dem neuen Gebäude sind dauerhaft 4 größere Fledermausquartiere und 3 Halbhöhlennisthilfen für den Hausrotschwanz an fachlich geeigneten Standorten anzubringen. Als Interimskästen sind vorgezogen 2 Fledermauskästen an Gebäuden oder Gehölzen in der Umgebung und 2 Halbhöhlen-Kästen an Gebäuden in der Umgebung für die Bauzeit anzubringen. Die Standorte und Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde im Amt für Umweltschutz abzustimmen.

9. Außenbeleuchtung

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zu Folgendem:

Die private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags. Als Orientierung dient der Leuchtenkatalog der Landeshauptstadt in der jeweils gültigen Fassung.

10. PKW-Stellplätze

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Herstellung der notwendigen Stellplätze entsprechend dem Bebauungsplan.

Alle Stellplätze, die auf dem Grundstück und somit im Gebäude errichtet werden, sind mit entsprechender Ladeinfrastruktur nach GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) auszustatten.

11. Sicherung des Baumbestands

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Bestandsbaumreihe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) -soweit noch vorhanden- im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens zu erhalten. Die Baumbeete sind vollständig mit einem fest mit der Erde verbundenen Baumschutzzaun nach DIN 18920 vor Ablagerung und Beschädigung zu schützen.

12. Staubminderungsplan und Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staubemissionen für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb verpflichtet sich die Planungsbegünstigte, einen Staubminderungsplan mit Überwachungskonzept gemäß dem "Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen" der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (Immissionsschutzbehörde) aufzustellen und entsprechend umzusetzen.

Das Merkblatt ist im Internet unter folgender Adresse erhältlich:

<https://www.stuttgart.de/medien/ibs/Merkblatt-Staubminderung-bei-Grossbaustellen.pdf>

Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist dafür zu sorgen, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Betrieb auf der Baustelle ist möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind vorzugsweise Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schalleistungspegeln einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine - den Schallschutz der Anlieger berücksichtigende - Aufstellung der Baumaschinen.

Planungsbegünstigte, Bauherr, Bauunternehmer und Bauleiter haben beim Betrieb auf der Baustelle, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, darauf zu achten, dass die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

Im Übrigen ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. Sept. 1970) zu beachten.

Weiterhin ist die Verordnung der Landesregierung zur Verbesserung der Luftqualität in Gebieten mit hoher Luftschadstoffbelastung (**Luftqualitätsverordnung-Baumaschinen**) vom 15. Dezember 2015 im Zusammenhang mit der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Bestimmung zulässiger Partikelminderungssysteme (PMS) nach Luftqualitätsverordnung-Baumaschinen vom 5. Januar 2016 zu beachten.

Die Verordnung ist zum 30. Dezember 2015 in Kraft getreten und sieht u. a. eine stufenweise Einführung von Emissionsanforderungen vor.

Weitere Informationen sowie der Text der Verordnung und der Verwaltungsvorschrift sind unter folgender Adresse abrufbar:

<http://mvi.baden-wuerttemberg.de/de/mensch-umwelt/luftreinhaltung/emissionen/>.

13. Kanalbeiträge, Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge nach § 135a-c BauGB

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart (Stadtmessungsamt) durch einen gesonderten Ablösungsvertrag abzulösen.

Gesetzliche Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge bleiben vorbehalten.

14. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern, Telekommunikationsanbietern und der Landeshauptstadt Stuttgart

Auf dem Projektgrundstück und im öffentlichen Raum im Bereich der Baugrubenumschließung waren Versorgungsleitungen vorhanden. Die Planungsbegünstigte hat diese in Abstimmung mit den Leitungsträgern und Versorgungsunternehmen auf Kosten der Planungsbegünstigten in abgestimmte neue Trassen verlegt. Das geplante Gebäude wird in der südwestlichen Gebäudeecke diese neue Trasse ab dem EG Eberhardstraße geringfügig überbauen (siehe festzusetzendes Leitungsrecht im Bebauungsplan). Die Planungsbegünstigte versichert, dass dadurch keine Beeinträchtigungen für diese Leitungen entstehen und verpflichtet sich, diese beim Bau zu schützen.

15. Abtretung von Verkehrsflächen nach den Grundsätzen von SIM

Die Planungsbegünstigte beabsichtigt, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen mit der Landeshauptstadt Stuttgart zu tauschen (Anlage 5). In diesem Rahmen ist folgender Tausch vorgesehen: Die Planungsbegünstigte erhält von der Stadt ca. 152 m² und gibt ca. 5 m² an die Stadt ab. Netto erhält die Planungsbegünstigte also ca. 147 m². Die Planungsbegünstigte wird dazu einen entsprechenden Vertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt) abschließen.

16. Kostenbeteiligung an Erschließungsmaßnahmen und Abschluss eines Baudurchführungsvertrags

Die Stadt plant eine Umgestaltung und Aufwertung des Knotens Eberhardstraße/Steinstraße, einschließlich Torstraße. Die zeitliche Abwicklung wird nicht bis 2024 erfolgen. Demzufolge muss eine Interimslösung für die öffentliche Fläche, insbesondere für die neue Fußgängerwegführung im Bereich der Steinstraße, geplant und hergestellt werden.

Diese Interimslösung wird von der Planungsbegünstigten (das geplante Gebäude überbaut den vorhandenen Gehweg entlang der Steinstraße) mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, dem Tiefbauamt und dem Amt für öffentliche Ordnung abgestimmt und auf eigene Kosten hergestellt. Mit dem Tiefbauamt ist ggf. ein gesonderter Baudurchführungsvertrag abzuschließen, falls weitere Flächen für die Stadt mit umgebaut werden sollen. Dies könnte zum Beispiel für den Bereich der Geißstraße gelten.

Öffentliche Gehwegflächen und Flächen im Eingangsbereich des Gebäudes sind flächenbündig zum jetzigen Bestand (siehe Anlage 4 Topografische Bestandsaufnahme Büro Köpf vom 28. Februar 2019) auszubilden. Fallen durch das Vorhaben weitere Umbaumaßnahmen auf öffentlicher Verkehrsfläche an, verpflichtet sich die Planungsbegünstigte, die hierfür anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich ferner, mit dem Amt für öffentliche Ordnung und dem Tiefbauamt ein Bauleistungskonzept zu erstellen und mit dem Amt für öffentliche Ordnung und dem Tiefbauamt abzustimmen.

17. Nutzungsrechte/Dienstbarkeiten/Widmung

Die Planungsbegünstigte erwirbt in dem beabsichtigten Grundstückstausch mit der Stadt eine Teilfläche, in der sich im Untergrund noch Versorgungsleitungen befinden. Die Planungsbegünstigte stimmt der Festsetzung einer Leitungsrechtsfläche (lr) im Bebauungsplan und einer gegebenenfalls erforderlichen dinglichen Absicherung der lr-Fläche zu. Die Prüfung der Erforderlichkeit einer dinglichen Absicherung erfolgt im Rahmen der Abstimmung des Kaufvertrages und wird -falls erforderlich- in diesem geregelt.

18. Freiflächengestaltung

Zum Baugesuch wird die Planungsbegünstigte einen Dachaufsichtplan vorlegen, der sich bezüglich der Gestaltung des Innenhofs an den Vorgaben für einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan orientiert und die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Eberhardstraße/Geißstraße (Stgt 298.1) berücksichtigt. Form und Inhalt des Freiflächengestaltungsplanes richten sich nach dem Merkblatt „Bauvorhaben und Bäume“ und sind mit der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) abzustimmen.

19. Ergänzende Regelungen

Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich, die im Bebauungsplan in Ergänzung dieser Regelungen sowie ggfs. über diese Regelungen hinausgehende textliche oder zeichnerische Festsetzungen umzusetzen und die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergehenden ergänzenden textlichen Hinweise verbindlich einzuhalten. Konkrete Inhalte der Baugenehmigung bleiben unberührt.

20. Vertragsstrafen

Verstößt die Planungsbegünstigte schuldhaft gegen die Bestimmungen der Ziffern 2, 3, 5 - 19 dieses städtebaulichen Vertrags, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Die Planungsbegünstigte verpflichtet sich im Falle von schuldhaften Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffern 2, 3, 5 - 19 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] Euro je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber der Planungsbegünstigten festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von der Planungsbegünstigten zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von [REDACTED] Euro nicht überschreiten.

Insbesondere kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach den Ziffern 6 bis 7 (Preisgebundener Mietwohnungsbau) auf Grundlage der Grundvereinbarung zum SIM eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- a. die Wohnungen ohne Zustimmung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden,
- b. die Mietpreis- und Belegungsbindungen nicht eingehalten werden,
- c. die SMW innerhalb der [REDACTED] Bindungsfrist ohne Zustimmung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verkauft werden,
- d. die SMW mit den jeweils dazugehörigen Garagen und Stellplätzen – für die Sozialmietwohnungen unter Umgehung des städtischen Belegungsrechts – ohne Zustimmung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden,
- e. die Planungsbegünstigte sonstige mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhält.

Die Vertragsstrafe ist binnen vier Wochen zahlungsfällig, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung, wenn die Planungsbegünstigte die ihr von der Stadt schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist zur Einhaltung der Verpflichtungen schuldhaft fruchtlos verstreichen lässt.

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat. Die Vertragsstrafen aus Ziffer 6 und 7 dieses städtebaulichen Vertrags fließen den Mitteln zur Förderung des preisgebundenen bzw. des geförderten Wohnungsbaus zu.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Planungsbegünstigte nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

21. Vollstreckungsunterwerfung

Die Planungsbegünstigte unterwirft sich hinsichtlich der eingegangenen Zahlungsverpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG.

22. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.

23. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind mit Zustimmung der Stadt an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben. Die Stadt verpflichtet sich, einer Veräußerung zuzustimmen, sofern die in Ziffer 6 und 7 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Planungsbegünstigte haftet der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesamtschuldnerin für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit sie die Landeshauptstadt Stuttgart nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Landeshauptstadt Stuttgart darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als der Planungsbegünstigten die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

24. Vermerkung im Baulastenverzeichnis

Zur Überwachung der Konditionen wird der Vertrag nachrichtlich im Baulastenverzeichnis vermerkt.

25. Wirksamwerden des Vertrags

Die Voraussetzung zur Wirksamkeit dieses städtebaulichen Vertrags ist der entsprechende Beschluss der gemeinderätlichen Gremien, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt. Nach erfolgter Beschlussfassung gilt weiterhin Folgendes:

Die Verpflichtungen, die die Planungsbegünstigte im vorliegenden städtebaulichen Vertrag übernimmt, werden erst wirksam, wenn der Bebauungsplan im Hinblick auf die Grundzüge der Planung im Wesentlichen in der Fassung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt wird. Sie bleiben solange gehemmt, solange ein Rechtsbehelf oder Rechtsmittel Dritter gegen den Bebauungsplan und/oder eine auf seiner Grundlage erteilten Baugenehmigung – auch eine solche gem. § 33 BauGB – anhängig ist. Eine Hemmung tritt nicht ein, wenn die Planungsbegünstigte

icht von der

trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels mit dem Bau beginnt; ausgenommen hiervon sind bauvorbereitende Maßnahmen.

Die Ziffern 1, 11 - 25 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

erpflich-

Stuttgart, den 22.6.22

Stuttgart, den 22.6.2022

chrift-



elun-
mun-
irt-

Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Landeshauptstadt Stuttgart

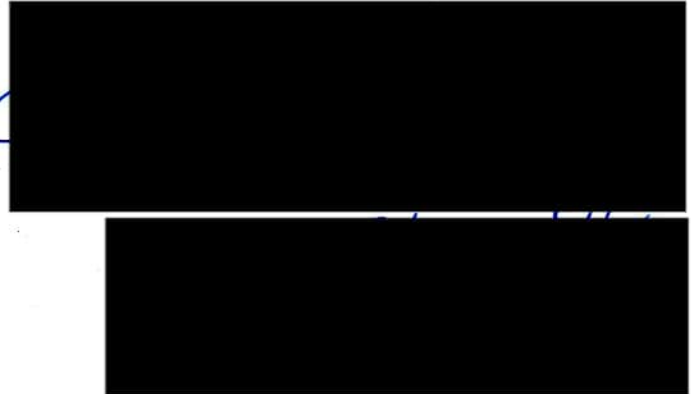
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Landeshauptstadt Stuttgart

Dritte
lger
Die
nn-

Stuttgart, den 10.6.22

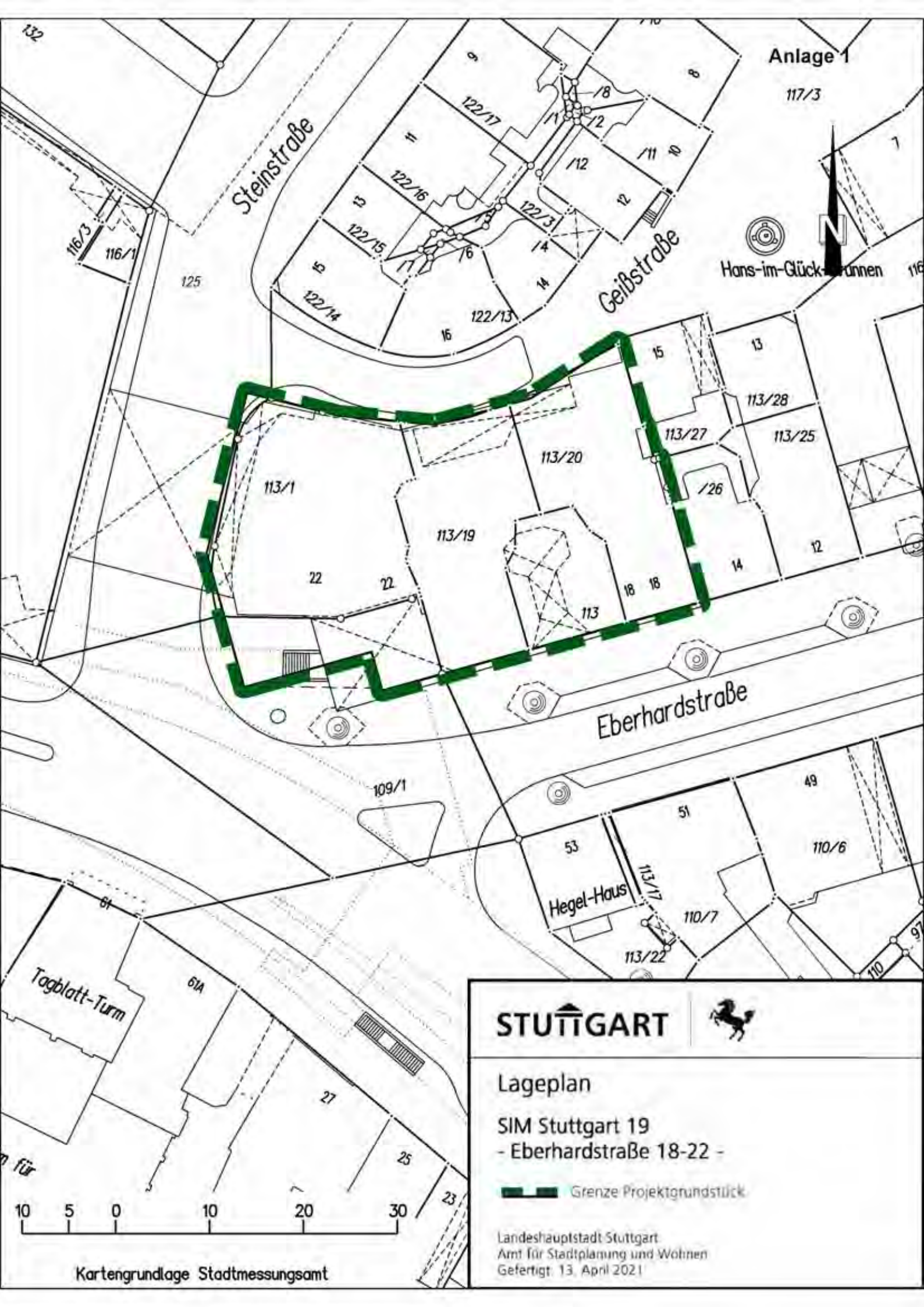
Stuttgart, den 10.6.2022

ne-
s-
nt-



Anlagen

- Anlage 1: Übersichtslageplan vom 13. April 2021
- Anlage 2: Pläne des noch nicht genehmigten Bauantrags (Grundrisse, Schnitte Ansichten), Stand 23. Oktober 2020
- Anlage 3: Berechnung der Bruttogrundfläche, Stand 26. Januar 2021
- Anlage 4: Topografische Bestandsaufnahme Büro Köpf vom 28. Februar 2019
- Anlage 5: Plan Grundstückstausch
- Anlage 6: Leistungsbild
- Anlage 7: Planungs- und Verfahrenskosten
- Anlage 8: Aufstellung der Aufteilung der Wohnungen mit Wohnungsnummer und Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung



Anlage 1

117/3

Steinstraße

Geißstraße

Hans-im-Glück-Brunnen

Eberhardstraße

Hegel-Haus

Tagblatt-Turm

STUTTGART

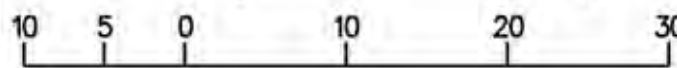


Lageplan

SIM Stuttgart 19
- Eberhardstraße 18-22 -

Grenze Projektgrundstück

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Gefertigt: 13. April 2021



Kartengrundlage Stadtmessungsamt



| Name | Stand | Kurzbeschreibung | Datum |
|------|-------|------------------|-------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

AR - LA - XXX01 - 4 p 0 0 -

1:500 (DIN A3) 1:1000 (DIN A2) 1:2000 (DIN A1) 1:5000 (DIN A0)

Auftraggeber: [Redacted]

Auftrag: [Redacted]

Architekt: **Jo Franzke** GENERALPLOTZ
 an Pappe (Dachstuhl) 1000
 für alle die in Pappe sind
 (Anlage 2) 1:500 (DIN A3) 1:1000 (DIN A2) 1:2000 (DIN A1) 1:5000 (DIN A0)

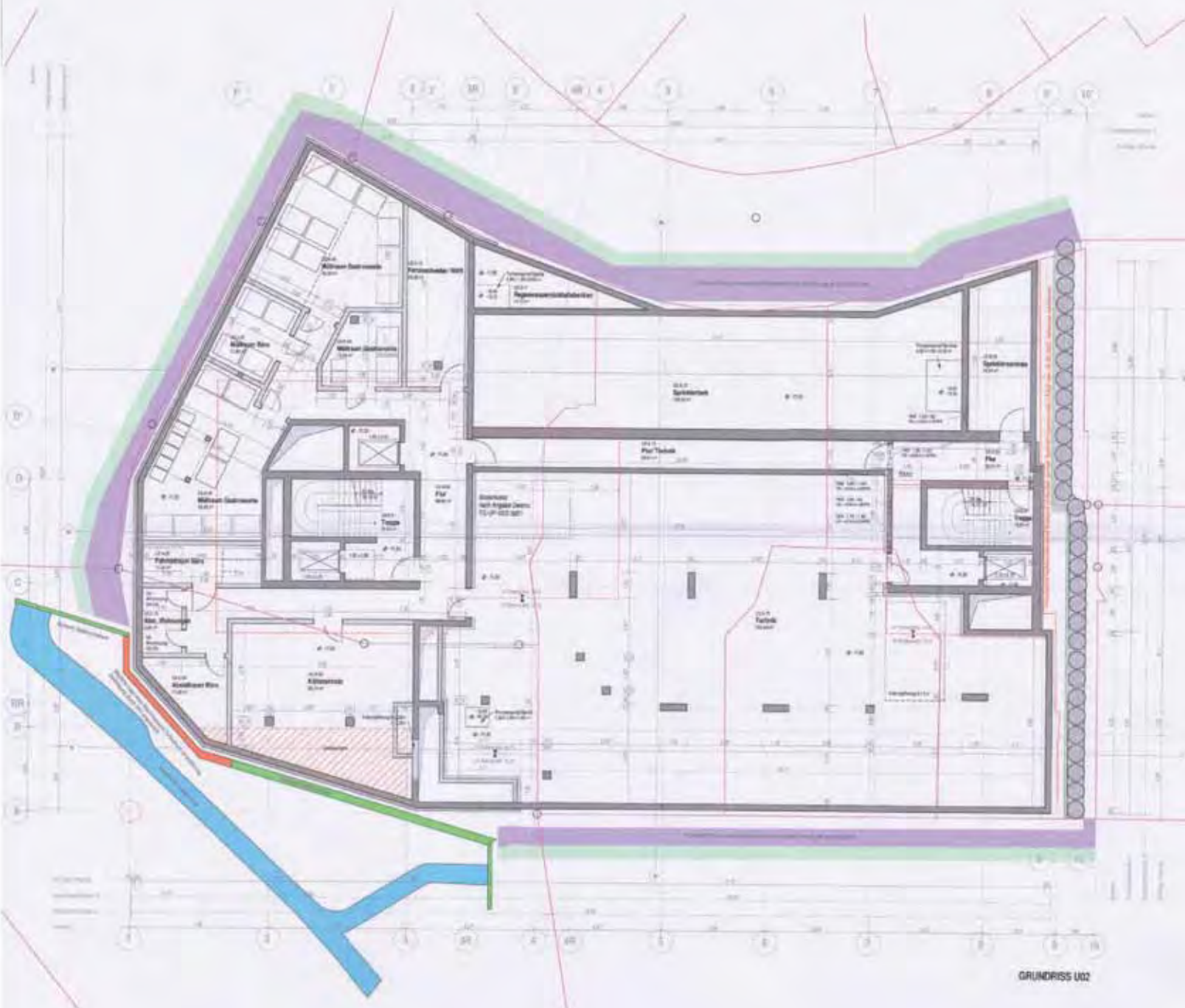
Funktion: [Redacted]

Projekt: Wohn- und Geschäftszentrum Eichenstraße 19/22, Stuttgart

Planen: Lageplan 1_200

Dat.: Projektname: BMB
 Projekt: [Redacted]

Position: Blatt: 1/100 Blattzahl: 04/11/2020 Ort: JDU Form: A3-B
 1:100 Blattzahl: 04/11/2020 Ort: JDU A1 294 x 891 mm
 LPMA Baugesuch



GRUNDRISS U02

Legende

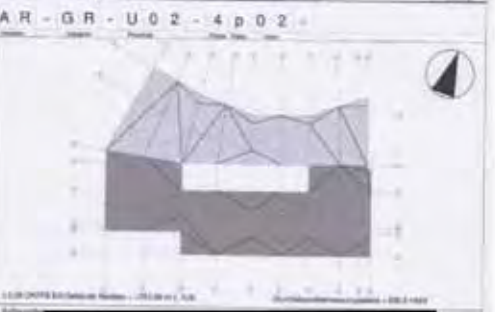
| | | | |
|--|-------------|--|------------|
| | Betonplatte | | Betonwand |
| | Ziegelwand | | Ziegelwand |
| | Bauwerk | | Bauwerk |
| | Bauwerk | | Bauwerk |
| | Bauwerk | | Bauwerk |

Abkürzungen

| | | | |
|--|-----|--|---------|
| | Tür | | Fenster |
| | Tür | | Fenster |
| | Tür | | Fenster |
| | Tür | | Fenster |
| | Tür | | Fenster |

Bemerkungen

1. ...



Franzke
CENTRALPLANS

Architekt
Planungsbüro
für Architektur und Innenarchitektur

Projekt:
Name:
Standort:
Datum:

| | | | |
|--------------|--|------|------------------------------|
| Titel: | Wohn- und Geschäftshaus Theresienstraße 18-22, Stuttgart | | |
| Projekt: | 2. Untergeschoss | | |
| Maßstab: | 1:500 | | |
| Blatt: | 1/10 | | |
| Blattgröße: | 375 | 275 | Form: A1, 594 x 841 mm |
| Blattnummer: | 1/10 | 1/10 | Blattgröße: A1, 594 x 841 mm |
| Blattgröße: | A1, 594 x 841 mm | | |



GRUNDRISS U01

Legende

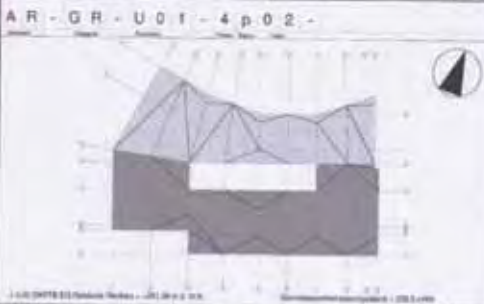
| | | | |
|--|-------------|--|-------------|
| | Decke | | Glasfassade |
| | Mauer | | Tür |
| | Fenster | | Treppe |
| | Bodenplatte | | Struktur |
| | Struktur | | Struktur |

Materialien

| | | | |
|--|---------|--|------------|
| | Beton | | Ziegel |
| | Ziegel | | Stein |
| | Stein | | Putz |
| | Putz | | Dämmung |
| | Dämmung | | Bodenbelag |

Abmessungen

| | | | | | |
|---------|--|---------|--|---------|--|
| 1:100 | | 1:200 | | 1:500 | |
| 1:1000 | | 1:2000 | | 1:5000 | |
| 1:10000 | | 1:20000 | | 1:50000 | |



Jo Franzke
ARCHITECTS

an Planung & Architektur GmbH
 Am Markt 10 | 10117 Berlin
 Telefon: +49 30 245 24 24
 Fax: +49 30 245 24 25
 www.jo-franzke.de

Projekt: Wohn- und Geschäftshaus Flottenstraße 1642, Stuttgart
Architekt: J. Franzke
Planung: Planung
Architekt: Architekt
Planung: Planung
Architekt: Architekt

Maßstab: 1:100
Blatt: 01 von 01
Blattgröße: A1
Blattgröße: 594 x 841 mm
Blattgröße: 1794
Blattgröße: Blaupausen

Legende

| | | | |
|--|-----------|--|------------------|
| | Beton | | Bodenplatte |
| | Ziegel | | Fenster |
| | Tür | | Treppe |
| | Mauerwerk | | Balkonengeländer |
| | Boden | | Decke |

Abkürzungen

| | | | |
|--|---|--|---|
| | Tür | | Fenster |
| | Tür mit Griff | | Fenster mit Griff |
| | Tür mit Schlüssel | | Fenster mit Schlüssel |
| | Tür mit Schlüssel und Griff | | Fenster mit Schlüssel und Griff |
| | Tür mit Schlüssel, Griff und Schlüsselloch | | Fenster mit Schlüssel, Griff und Schlüsselloch |
| | Tür mit Schlüssel, Griff, Schlüsselloch und Schlüssel | | Fenster mit Schlüssel, Griff, Schlüsselloch und Schlüssel |
| | Tür mit Schlüssel, Griff, Schlüsselloch, Schlüssel und Schlüsselloch | | Fenster mit Schlüssel, Griff, Schlüsselloch, Schlüssel und Schlüsselloch |
| | Tür mit Schlüssel, Griff, Schlüsselloch, Schlüssel, Schlüsselloch und Schlüssel | | Fenster mit Schlüssel, Griff, Schlüsselloch, Schlüssel, Schlüsselloch und Schlüssel |
| | Tür mit Schlüssel, Griff, Schlüsselloch, Schlüssel, Schlüsselloch, Schlüssel und Schlüsselloch | | Fenster mit Schlüssel, Griff, Schlüsselloch, Schlüssel, Schlüsselloch, Schlüssel und Schlüsselloch |
| | Tür mit Schlüssel, Griff, Schlüsselloch, Schlüssel, Schlüsselloch, Schlüssel, Schlüsselloch und Schlüssel | | Fenster mit Schlüssel, Griff, Schlüsselloch, Schlüssel, Schlüsselloch, Schlüssel, Schlüsselloch und Schlüssel |

Bemerkungen

1. Technische Angaben sind in den Einzelzeichnungen zu entnehmen.

| Nr. | Abg. | Abg. in der Zeichnung | Abg. in der Ausführung | Abg. in der Ausführung |
|-----|------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| 1 | | | | |
| 2 | | | | |
| 3 | | | | |
| 4 | | | | |
| 5 | | | | |
| 6 | | | | |
| 7 | | | | |
| 8 | | | | |
| 9 | | | | |
| 10 | | | | |
| 11 | | | | |
| 12 | | | | |
| 13 | | | | |
| 14 | | | | |
| 15 | | | | |
| 16 | | | | |
| 17 | | | | |
| 18 | | | | |
| 19 | | | | |
| 20 | | | | |
| 21 | | | | |
| 22 | | | | |
| 23 | | | | |
| 24 | | | | |
| 25 | | | | |
| 26 | | | | |
| 27 | | | | |
| 28 | | | | |
| 29 | | | | |
| 30 | | | | |

AR-GR-EGX-4p02



1:10
 1.02/1998-02
 1.02/1998-02
 1.02/1998-02

Jo Franzke
 ARCHITECTS

10000
 10000
 10000

10000
 10000
 10000

Projekt: BfW und Geschäftszentrum Phoenixstraße 18-22, Stuttgart

Architekt: Jörg Franzke

Stand: 10000

Projekt: BfW und Geschäftszentrum Phoenixstraße 18-22, Stuttgart

Architekt: Jörg Franzke

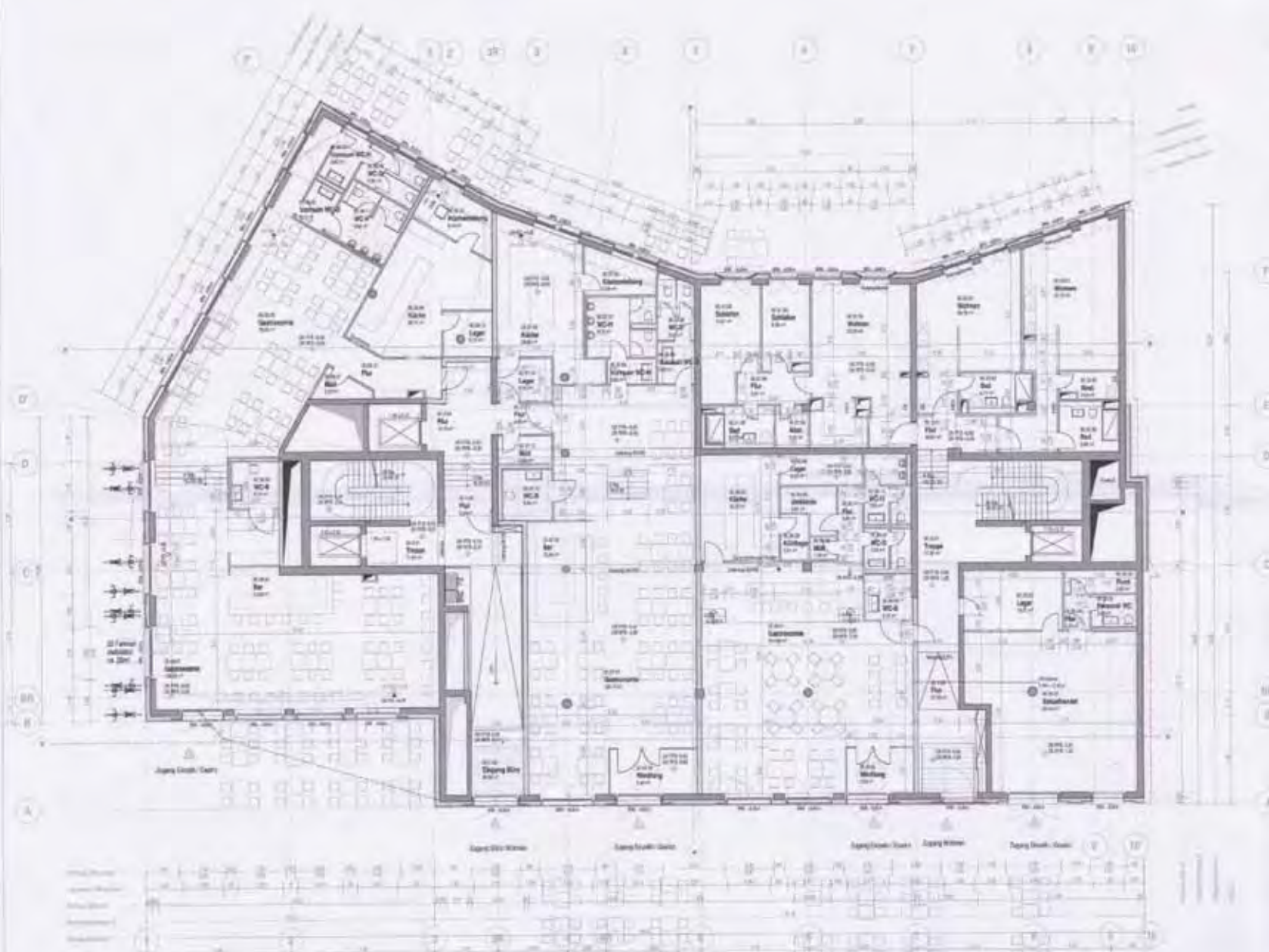
Stand: 10000

Projekt: BfW und Geschäftszentrum Phoenixstraße 18-22, Stuttgart

Architekt: Jörg Franzke

Stand: 10000

GRUNDRISS EG02



GRUNDRISS EDE

Legende

| | | | |
|----------|------|----------|------|
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |

Abkürzungen

| | | | | | |
|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
| [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung |
| [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung |
| [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung |
| [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung |
| [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung |

Bemerkungen

1. Technische Angaben sind entsprechend der TGA-Broschüre vom 01/11/11 zu verstehen.

AR-GR-EEX-4p02



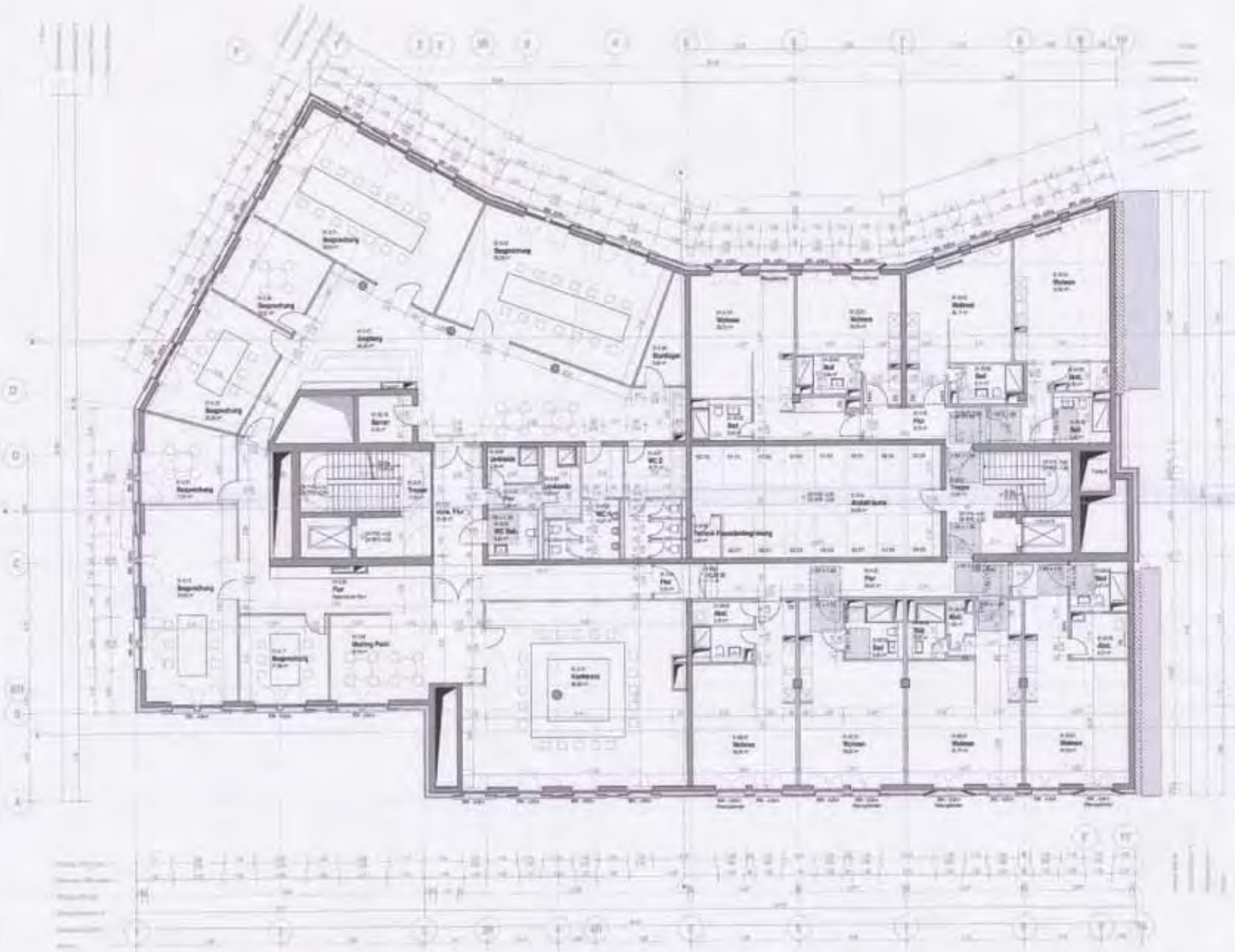
LAUS (2012) 02 Gebäude-Atlas - 021 01a & b



io Franzke
GENERALPLANNER

io Franzke GmbH
Friedrichstraße 100
10117 Berlin
Tel. +49 30 88 3872-0
E-Mail: info@iofranzke.de

| | | | |
|---------------------|--|--------------|--------------|
| Name: | Wohn- und Geschäftshaus Eisenstraße 18-22, Stuttgart | | |
| Projekt: | Ergänzungsbauwerk | | |
| Datum: | 18.03.2013 | 10.04.2013 | 11.05.2013 |
| Planart: | Grundriss | Grundriss | Grundriss |
| Blatt: | 1/10 | 2/10 | 3/10 |
| Blattgröße: | 297 x 210 mm | 297 x 210 mm | 297 x 210 mm |
| Blattnummer: | 1/10 | 2/10 | 3/10 |
| Blatttitel: | Grundriss | Grundriss | Grundriss |



GRUNDRISS E01

Legende

| | | | |
|----------|--------|----------|-----------------|
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wandverankerung |
| [Symbol] | Decke | [Symbol] | Wandanker |
| [Symbol] | Stütze | [Symbol] | Wandanker |
| [Symbol] | Stütze | [Symbol] | Wandanker |
| [Symbol] | Stütze | [Symbol] | Wandanker |

Abkürzungen

| | | | |
|----------|-----------|----------|-----------|
| [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung |
| [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung |
| [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung |

Abk. Normen

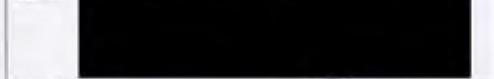
| | | | |
|----------|-----------|----------|-----------|
| [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung |
| [Symbol] | Abkürzung | [Symbol] | Abkürzung |

Bemerkungen

1. Geometrie gemäß dem Bauplan (siehe auch Bauplan) und den Abmessungen der Bauteile.

| | | | | |
|----|--------|---|----|--------|
| NO | 1:1000 | Technische Zeichnung (Grundriss) der Bauteile | NO | 1:1000 |
| NO | 1:1000 | Technische Zeichnung (Grundriss) der Bauteile | NO | 1:1000 |
| NO | 1:1000 | Technische Zeichnung (Grundriss) der Bauteile | NO | 1:1000 |

AR-GR-E01-4p02-



io Franzke
 ARCHITECTURE
 PLANNING
 ENGINEERING

io Franzke
 ARCHITECTURE
 PLANNING
 ENGINEERING

Projekt

Wohn- und Geschäftsbau (Eigentum) 15-22, Stuttgart

Planart

1. Obergeschoss

Skala

1:500

Maßstab

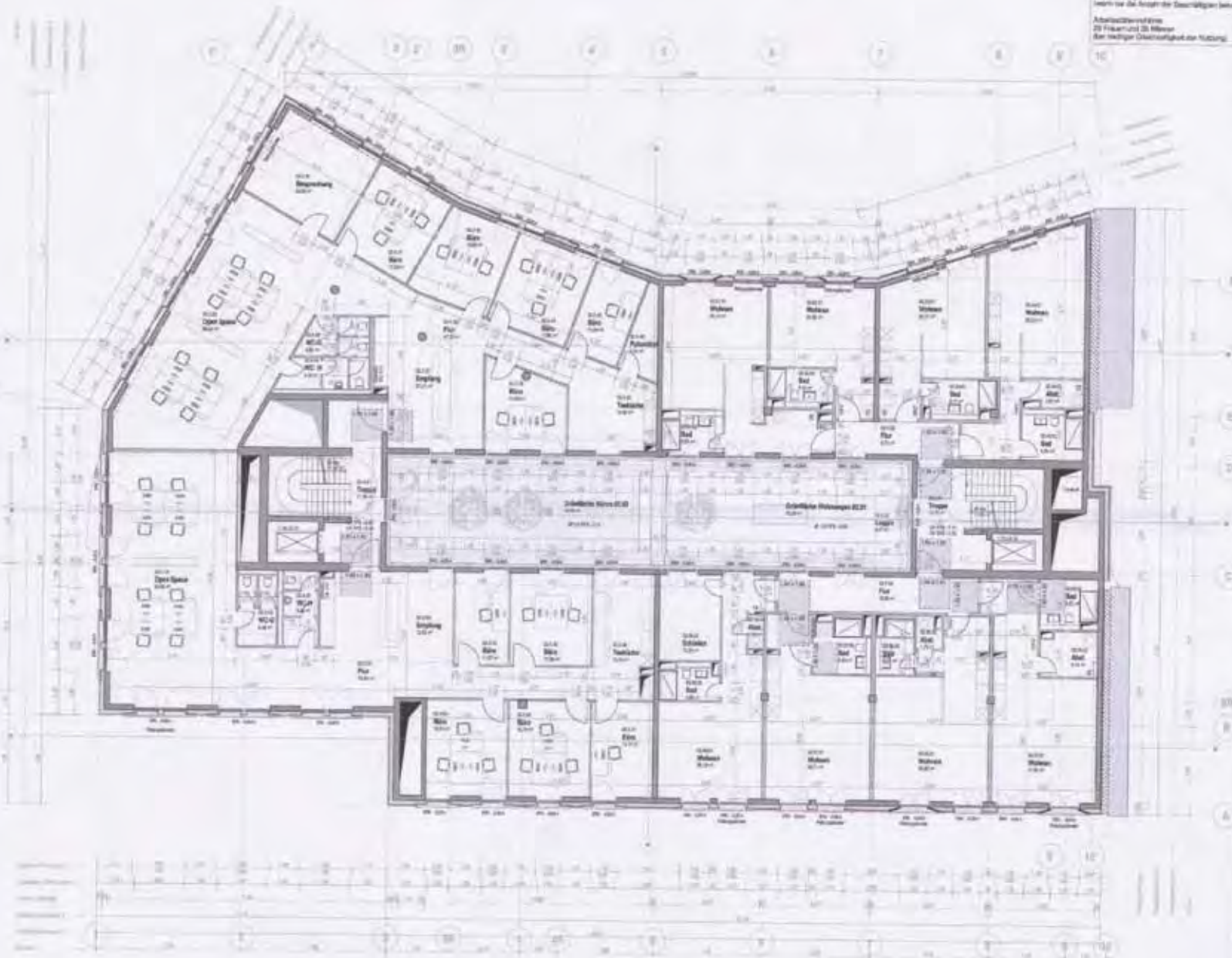
1:500

Blattgröße

A1 594 x 841 mm

Blattnummer

1/15



Bemessung Sanitärräume
 In jeder Wohnfläche ist ein Sanitär- oder Sanitärraum zu planen
 Jeder Sanitär- oder Sanitärraum ist mit den folgenden Ausstattungsgegenständen zu versehen:
 Sanitär nach VDA 5100
 20 Berührflächen
 jeweils vor dem Anlegen der Sanitärflächen ist die Abwehrmaßnahme der Fälligkeit zu treffen.

Legende

| | | | |
|----------|---------|----------|---------------|
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Abwasserkanal |
| [Symbol] | Fenster | [Symbol] | |
| [Symbol] | Tür | [Symbol] | |
| [Symbol] | Stiege | [Symbol] | |
| [Symbol] | Stiege | [Symbol] | |
| [Symbol] | Stiege | [Symbol] | |

| E/20 | | E/20 | |
|----------|------------|----------|---------------|
| [Symbol] | Verklebung | [Symbol] | Abwasserkanal |
| [Symbol] | Verklebung | [Symbol] | Abwasserkanal |
| [Symbol] | Verklebung | [Symbol] | Abwasserkanal |
| [Symbol] | Verklebung | [Symbol] | Abwasserkanal |
| [Symbol] | Verklebung | [Symbol] | Abwasserkanal |

Bemerkungen

1. Technische Einzelheiten sind im Anhang zu entnehmen.

GRUNDRISSE EG2

AR-GR-E02-4p02

VERGEGENWÄRTIGUNG

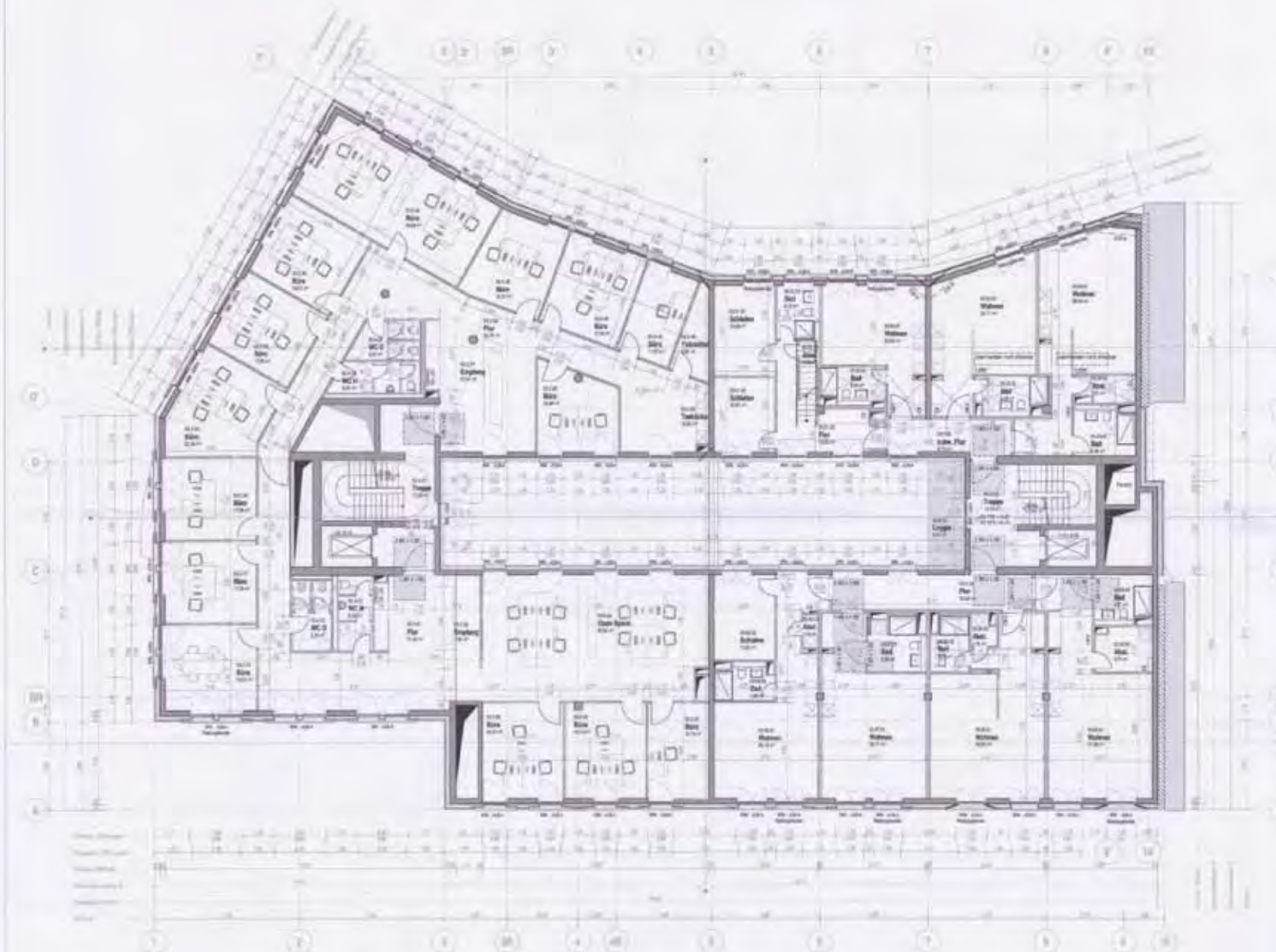
Jo Franzke
 ARCHITECTURE

Projekt: Wohn- und Geschäftshaus Ostendstraße 18-22, Stuttgart

Planart: 2. Obergeschoss

Maßstab: 1:250

Blatt: 1/11



GRUNDRISS E03

Legende

| | | | |
|----------|-------------|----------|-------------|
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Tür | [Symbol] | Tür |
| [Symbol] | Fenster | [Symbol] | Fenster |
| [Symbol] | Abstellraum | [Symbol] | Abstellraum |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Tür | [Symbol] | Tür |
| [Symbol] | Fenster | [Symbol] | Fenster |

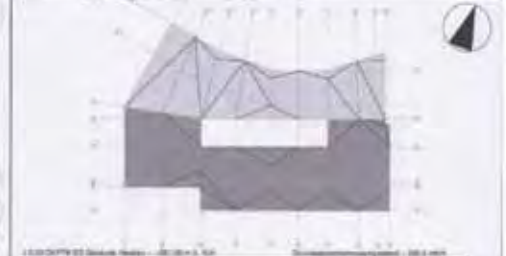
Abkürzungen

| | | | | | |
|----------|-----------------------------------|----------|-----------------------------------|----------|-----------------------------------|
| [Symbol] | Wohnung | [Symbol] | Wohnung | [Symbol] | Wohnung |
| [Symbol] | Küche | [Symbol] | Küche | [Symbol] | Küche |
| [Symbol] | Badezimmer | [Symbol] | Badezimmer | [Symbol] | Badezimmer |
| [Symbol] | Schlafzimmer | [Symbol] | Schlafzimmer | [Symbol] | Schlafzimmer |
| [Symbol] | Flur | [Symbol] | Flur | [Symbol] | Flur |
| [Symbol] | Treppenhaus | [Symbol] | Treppenhaus | [Symbol] | Treppenhaus |
| [Symbol] | Lobby | [Symbol] | Lobby | [Symbol] | Lobby |
| [Symbol] | Korridor | [Symbol] | Korridor | [Symbol] | Korridor |
| [Symbol] | Abstellraum | [Symbol] | Abstellraum | [Symbol] | Abstellraum |
| [Symbol] | Kleiderkabine | [Symbol] | Kleiderkabine | [Symbol] | Kleiderkabine |
| [Symbol] | Wardrobe | [Symbol] | Wardrobe | [Symbol] | Wardrobe |
| [Symbol] | Waschraum | [Symbol] | Waschraum | [Symbol] | Waschraum |
| [Symbol] | WC | [Symbol] | WC | [Symbol] | WC |
| [Symbol] | Toilette | [Symbol] | Toilette | [Symbol] | Toilette |
| [Symbol] | Sauna | [Symbol] | Sauna | [Symbol] | Sauna |
| [Symbol] | Dusche | [Symbol] | Dusche | [Symbol] | Dusche |
| [Symbol] | Balkon | [Symbol] | Balkon | [Symbol] | Balkon |
| [Symbol] | Terrasse | [Symbol] | Terrasse | [Symbol] | Terrasse |
| [Symbol] | Loggia | [Symbol] | Loggia | [Symbol] | Loggia |
| [Symbol] | Garten | [Symbol] | Garten | [Symbol] | Garten |
| [Symbol] | Pflanzkübel | [Symbol] | Pflanzkübel | [Symbol] | Pflanzkübel |
| [Symbol] | Pflanzkasten | [Symbol] | Pflanzkasten | [Symbol] | Pflanzkasten |
| [Symbol] | Pflanzwanne | [Symbol] | Pflanzwanne | [Symbol] | Pflanzwanne |
| [Symbol] | Pflanzbox | [Symbol] | Pflanzbox | [Symbol] | Pflanzbox |
| [Symbol] | Pflanztisch | [Symbol] | Pflanztisch | [Symbol] | Pflanztisch |
| [Symbol] | Pflanzständer | [Symbol] | Pflanzständer | [Symbol] | Pflanzständer |
| [Symbol] | Pflanzregal | [Symbol] | Pflanzregal | [Symbol] | Pflanzregal |
| [Symbol] | Pflanzhaube | [Symbol] | Pflanzhaube | [Symbol] | Pflanzhaube |
| [Symbol] | Pflanzhaube mit Tisch | [Symbol] | Pflanzhaube mit Tisch | [Symbol] | Pflanzhaube mit Tisch |
| [Symbol] | Pflanzhaube mit Ständer | [Symbol] | Pflanzhaube mit Ständer | [Symbol] | Pflanzhaube mit Ständer |
| [Symbol] | Pflanzhaube mit Regal | [Symbol] | Pflanzhaube mit Regal | [Symbol] | Pflanzhaube mit Regal |
| [Symbol] | Pflanzhaube mit Tisch und Ständer | [Symbol] | Pflanzhaube mit Tisch und Ständer | [Symbol] | Pflanzhaube mit Tisch und Ständer |
| [Symbol] | Pflanzhaube mit Tisch und Regal | [Symbol] | Pflanzhaube mit Tisch und Regal | [Symbol] | Pflanzhaube mit Tisch und Regal |

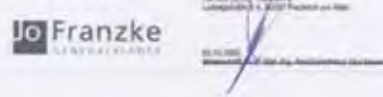
Bemerkungen

1. ...

AR-GR-E03-4-p02



Architekt: [Redacted]



Projekt

Wohn- und Dienstleistungsbauwerk (Miet- / Wohn-)

Spezial

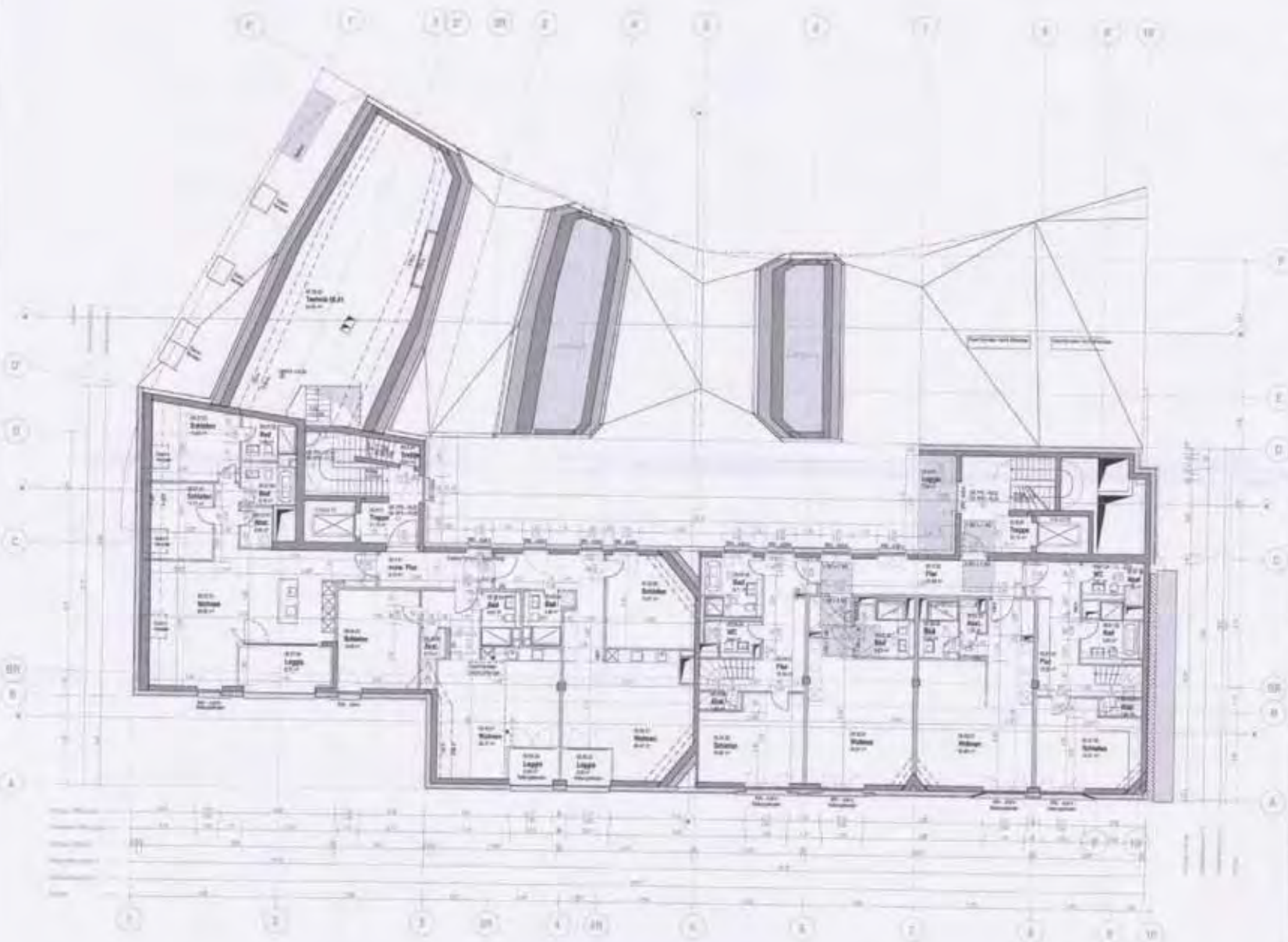
3. Obergeschoss

Art

Projektentwicklung
Miet- / Wohn-
Projekt

Verfahren

| | | | |
|-----------|------------|-----------|------------|
| Verfahren | Verfahren | Verfahren | Verfahren |
| 1.00 | 20.10.2020 | JH | 21.08.2021 |
| LPWI | | Baugesetz | |



GRUNDRISS E05

Legende

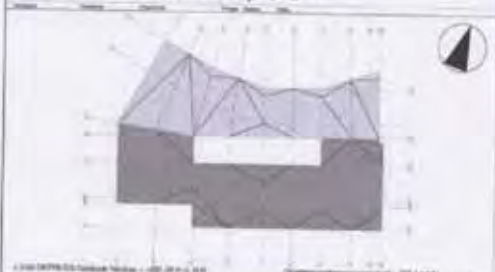
| | | | |
|----------|----------|----------|-----------------|
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wandverkleidung |
| [Symbol] | Decke | [Symbol] | Decke |
| [Symbol] | Fußboden | [Symbol] | Fußboden |
| [Symbol] | Stiege | [Symbol] | Stiege |
| [Symbol] | Tür | [Symbol] | Tür |

| | | | |
|----------|------------------|----------|------------------|
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wandverkleidung |
| [Symbol] | Decke | [Symbol] | Decke |
| [Symbol] | Fußboden | [Symbol] | Fußboden |
| [Symbol] | Stiege | [Symbol] | Stiege |
| [Symbol] | Tür | [Symbol] | Tür |
| [Symbol] | Fenster | [Symbol] | Fenster |
| [Symbol] | Abstellraum | [Symbol] | Abstellraum |
| [Symbol] | Büro | [Symbol] | Büro |
| [Symbol] | Besprechungsraum | [Symbol] | Besprechungsraum |
| [Symbol] | Küche | [Symbol] | Küche |
| [Symbol] | WC | [Symbol] | WC |
| [Symbol] | Lift | [Symbol] | Lift |
| [Symbol] | Treppenhaus | [Symbol] | Treppenhaus |
| [Symbol] | Abstellraum | [Symbol] | Abstellraum |
| [Symbol] | Büro | [Symbol] | Büro |
| [Symbol] | Besprechungsraum | [Symbol] | Besprechungsraum |
| [Symbol] | Küche | [Symbol] | Küche |
| [Symbol] | WC | [Symbol] | WC |
| [Symbol] | Lift | [Symbol] | Lift |
| [Symbol] | Treppenhaus | [Symbol] | Treppenhaus |
| [Symbol] | Abstellraum | [Symbol] | Abstellraum |

Detaillierung:
 Besprechungsraum, Küche, WC, Lift, Treppenhaus, Abstellraum

| Blatt | Blattinhalt | Blattgröße | Blattanzahl |
|----------------|-------------|------------|-------------|
| AR-GH-E05-4p02 | | | |

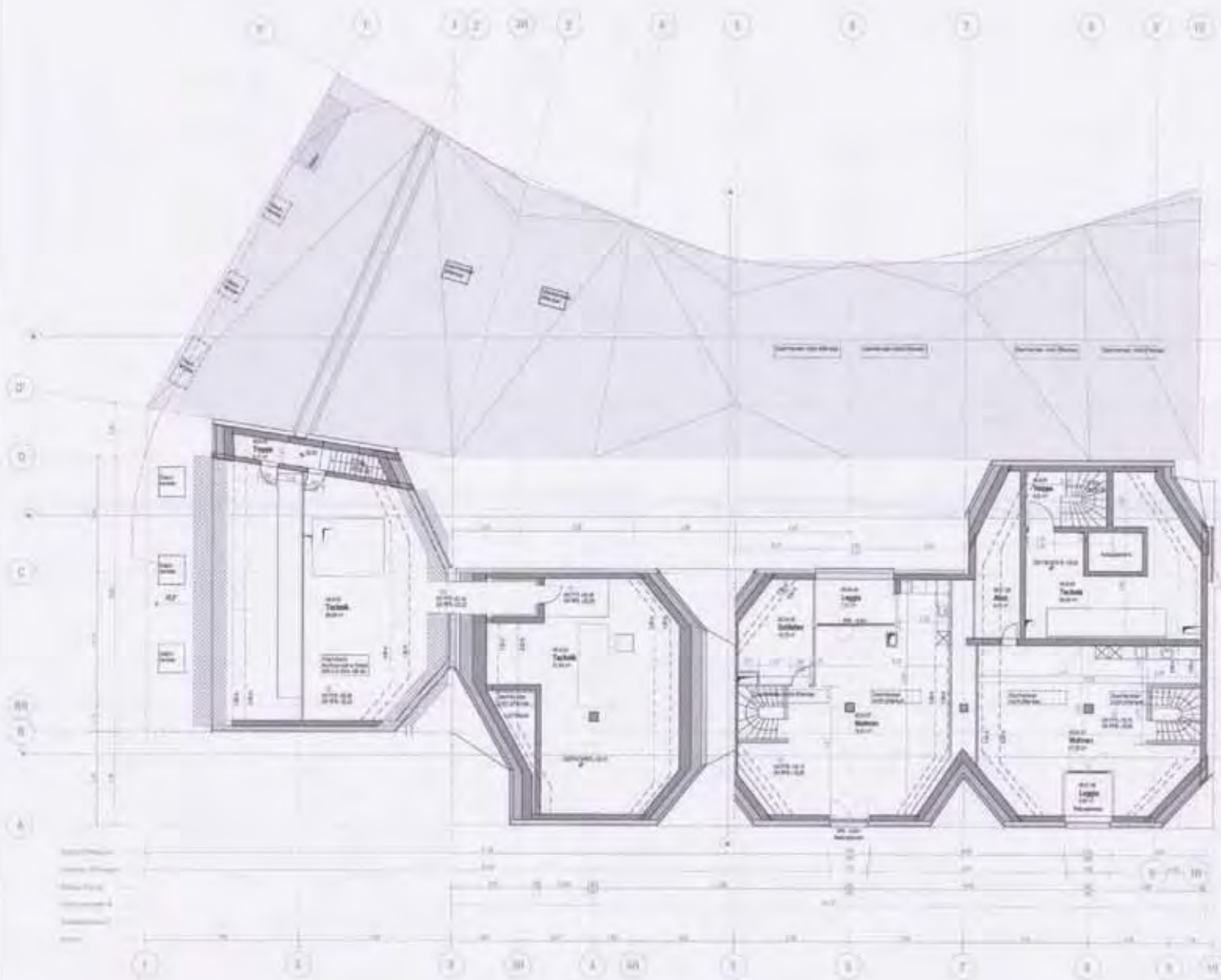
AR-GH-E05-4p02



Architekt:
 [Redacted Name]
 [Redacted Address]

Jo Franzke
 ARCHITECTURE
 [Signature]

Projekt:
 Wohn- und Geschäftshaus Corneliengasse 18-22, Stuttgart
 Tagungsraum
 5. Obergeschoss
 1:100
 09.10.2020
 A1 504 x 361 mm
 Baugruß



GRUNDRISS E06

Legende

| | | | |
|--|--------|--|------------|
| | Stütze | | Stützmauer |
| | Wand | | Wand |
| | Decke | | Decke |
| | Wand | | Wand |
| | Wand | | Wand |

Architektur

| | | | |
|--|--------|--|------------|
| | Stütze | | Stützmauer |
| | Wand | | Wand |
| | Decke | | Decke |
| | Wand | | Wand |
| | Wand | | Wand |

Struktur

| | |
|--|------------|
| | Stütze |
| | Stützmauer |

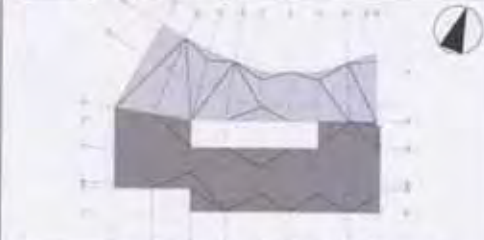
Bauherr

1. ...

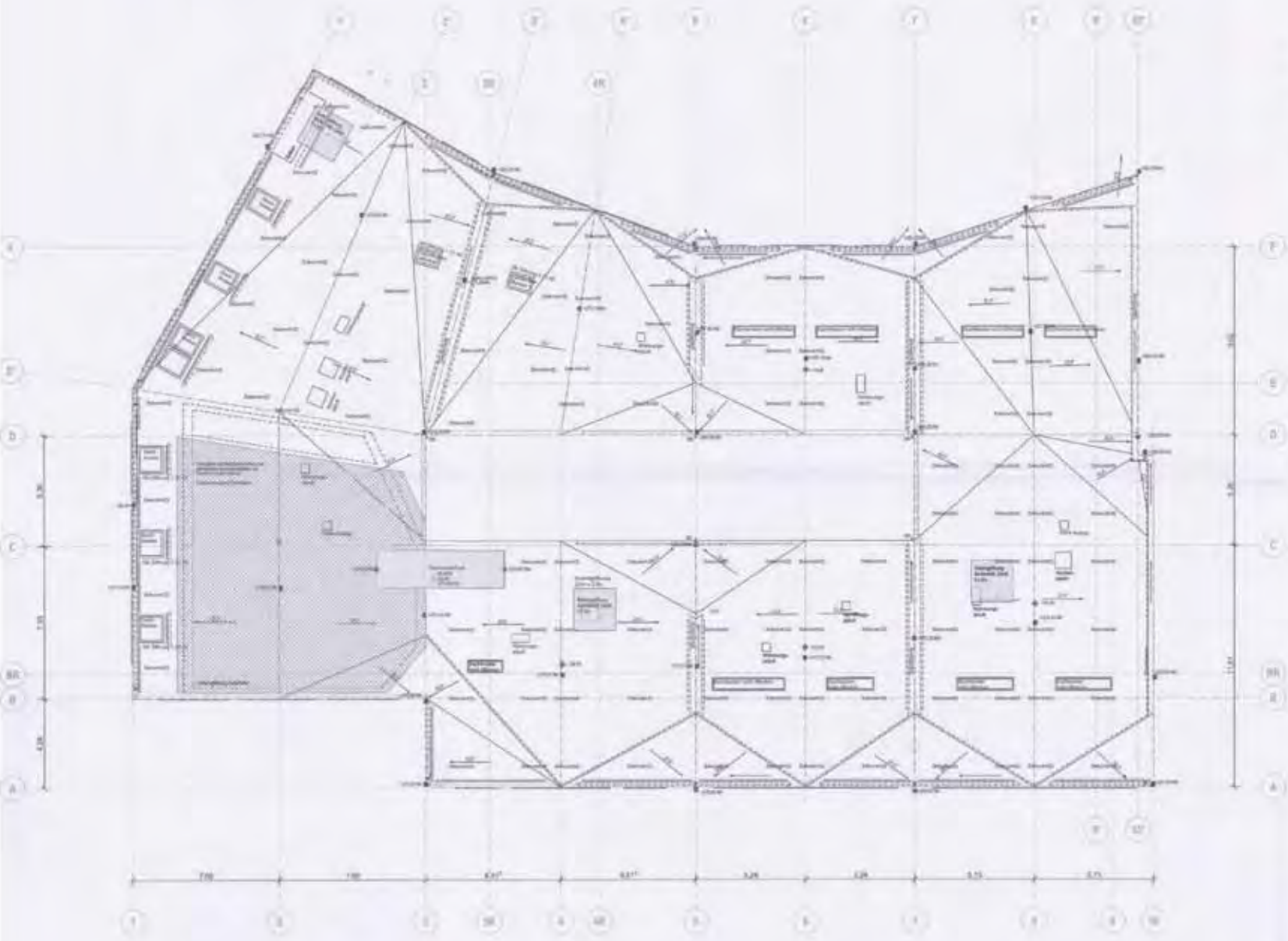
| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

AR-GR-E06-4p02-



Projekt: Wohn- und Geschäftshaus Marktplatz 18-22, Stuttgart
 Maßstab: 1:500
 Datum: 25.11.2009
 Blatt: 1 von 2
 Blattgröße: A1 594 x 841 mm
 Blatttitel: Baugleich



Legende

| | | | |
|----------|----------------|----------|----------------|
| [Symbol] | [Beschreibung] | [Symbol] | [Beschreibung] |
| [Symbol] | [Beschreibung] | [Symbol] | [Beschreibung] |
| [Symbol] | [Beschreibung] | [Symbol] | [Beschreibung] |
| [Symbol] | [Beschreibung] | [Symbol] | [Beschreibung] |

Bemerkungen

- [Bemerkungstext]
- [Bemerkungstext]
- [Bemerkungstext]

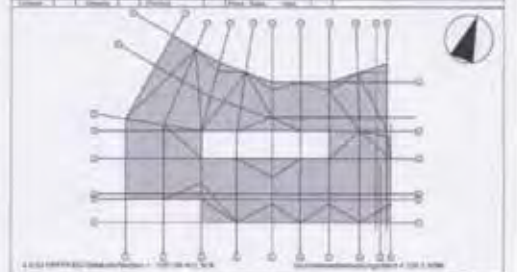
Bemerkungen

[Bemerkungstext]

[Bemerkungstext]

[Bemerkungstext]

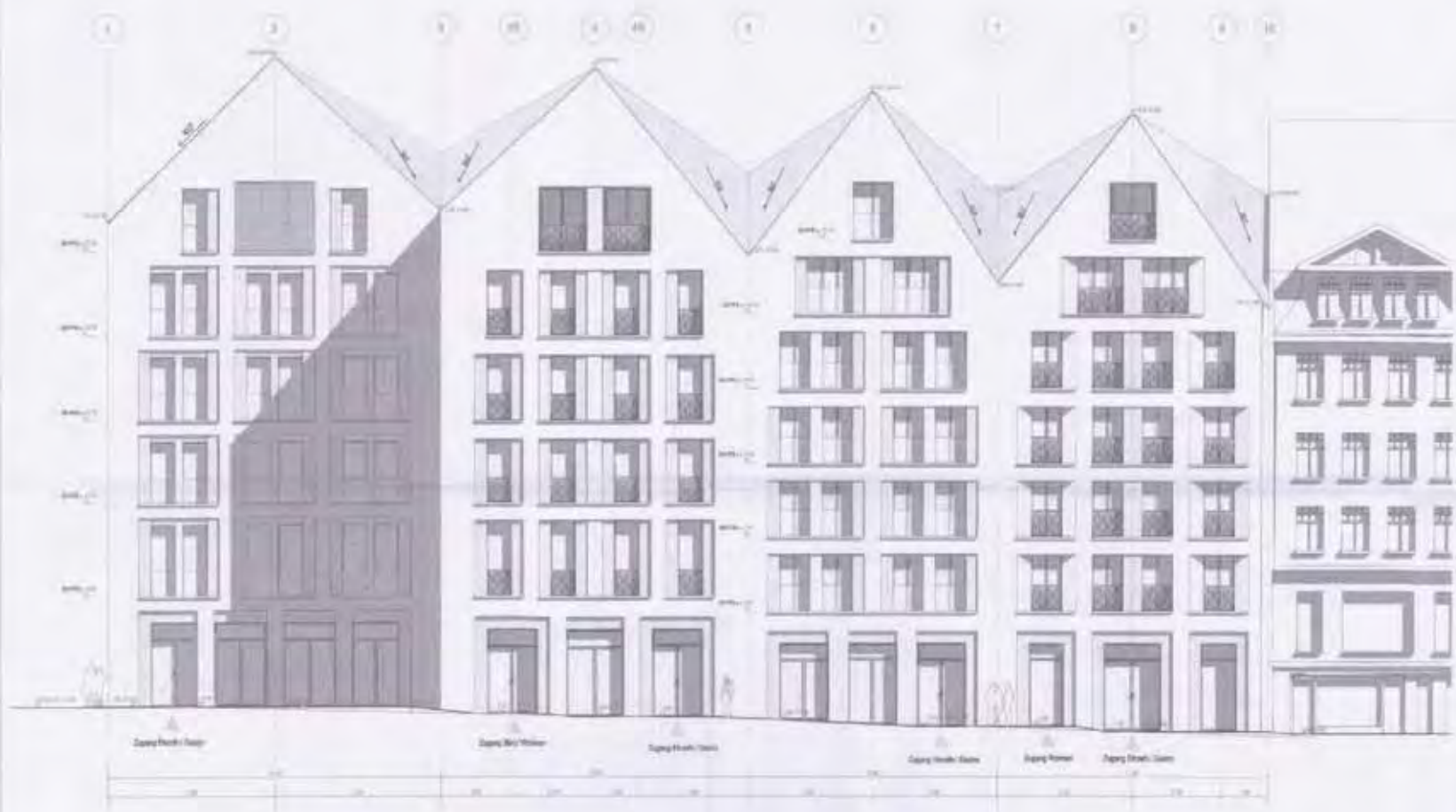
AR-GR-E07-4 p 02



Jo Franzke
GENERALPLANER

[Signature]

| | | | |
|-----------------|--|-----------------|------------|
| Titel: | Wohn- und Gewerbetriebe Ebene 07 - 10.02.10.02 | | |
| Arbeitsbereich: | Dachstuhl | | |
| Objekt: | [Projektname] | | |
| Projektant: | [Name] | | |
| Prüfer: | [Name] | Prüfungstermin: | [Datum] |
| Skala: | 1:500 | Datum: | 08.12.2024 |
| Blattgröße: | A1 (594 x 841 mm) | | |



Legende

| | |
|----------|------------------|
| [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Fenster |
| [Symbol] | Tür |
| [Symbol] | Balkon |
| [Symbol] | ... (and others) |

Technische Angaben

| | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| VOR | PROJEKT | DRUCK | PROJEKTANT |
| ABST. | PROJEKTANT | PROJEKTANT | PROJEKTANT |
| PROJEKTANT | PROJEKTANT | PROJEKTANT | PROJEKTANT |
| PROJEKTANT | PROJEKTANT | PROJEKTANT | PROJEKTANT |

Bezeichnungen

1. ...

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

AR - AN - SOX - 4 p 01

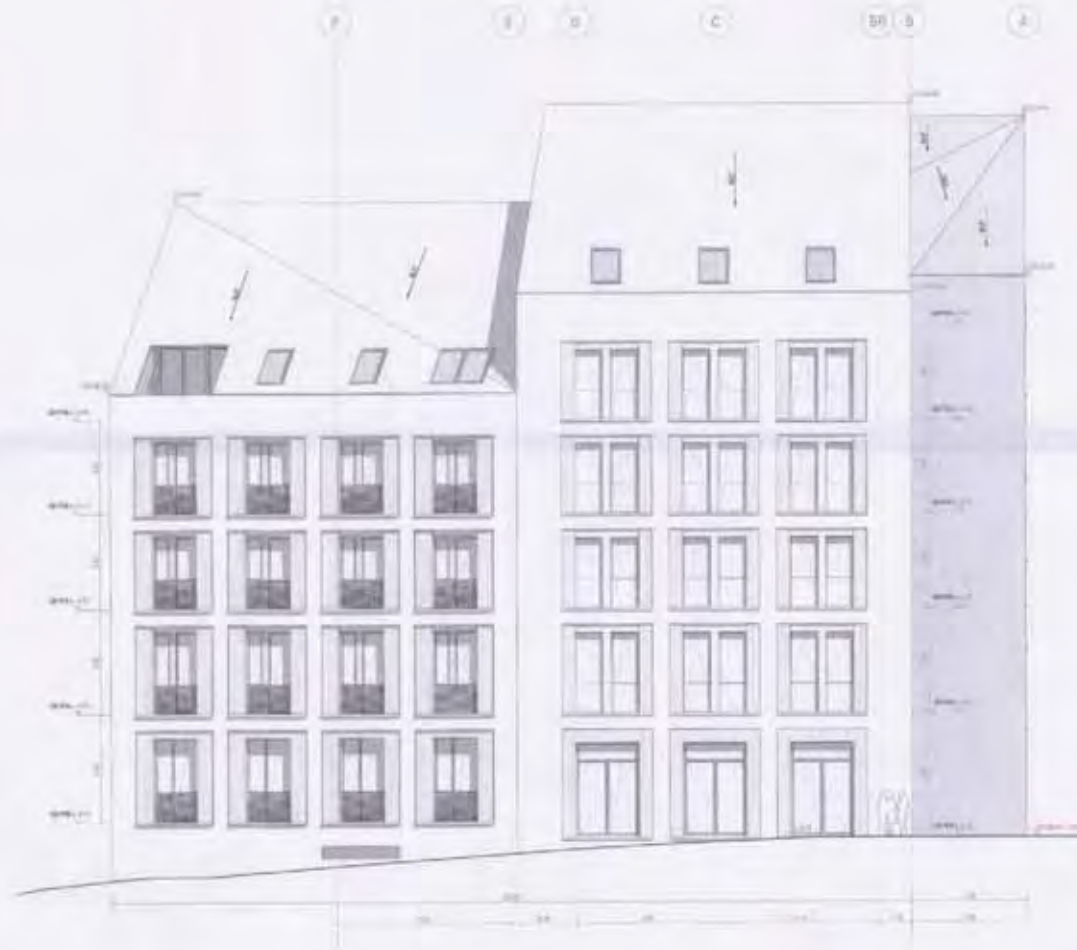


1:00 2017/12/05 10:00:00

Jo Franzke
GENERALPLANNER

(Signature)

| | | | |
|--------------------|--|--------------------|--------------|
| Projekt | Wohn- und Geschäftshaus, Eberhardstraße 18-22, Stuttgart | | |
| Nummer | 000001/000001 | | |
| Stand | Planstellung | | |
| Blatt | 0001 | | |
| Blattname | Fassade | | |
| Maßstab | Natural | Plan erstellt am | 08.12.2017 |
| Blattgröße | 1:100 | Blatt | M 1 |
| Blattformat | A4 | Blattgröße | 297 x 210 mm |
| Blattnummer | LP14 | Blattgruppe | Baugesuch |



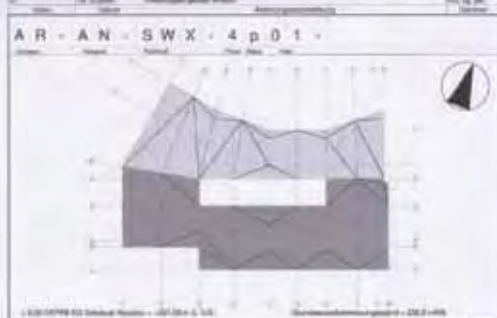
Legende

| | | | |
|--|-----------|--|-------------------|
| | Fenster | | Fensterverglasung |
| | Tür | | Türverglasung |
| | Mauerwerk | | Beton |
| | Decke | | Decke |
| | Boden | | Boden |
| | Wand | | Wand |
| | Wand | | Wand |

Bemerkungen

1. ...

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |



© 2019 Franzke Bauwerkstoffe AG



Projekt Wille und Gertrudenau (Sammelbau 1902, Hagen)

Architekt Andrei Stoyev

Jahr Projektbeginn: 2019, Projektjahr: 2020

Zeichner LPH4, Bauwerkschicht

Format DIN A4, Blatt: 04 von 04



Legende

| | | | |
|----------|------|----------|------|
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |

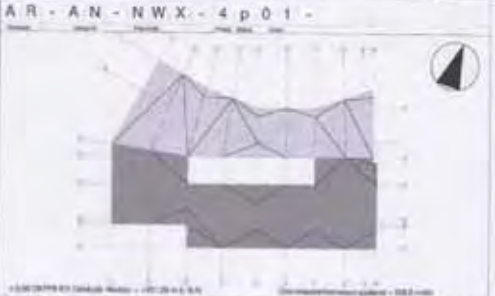
Einzelansichten

| | | | | | |
|----------|------|----------|------|----------|------|
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |

Bemerkungen

1. ...

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



Auftraggeber

[Redacted Name]

Franzke
ARCHITECTURPLAN

20.10.2020

Projekt: Wohn- und Geschäftshaus Eberhardstraße 18,02, Stuttgart

Architekt: Franzke

Stand: Projektentwurf

Plan: 1:100

Blatt: LP14



Legende

| | |
|----------|-----------|
| [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Decke |
| [Symbol] | Boden |
| [Symbol] | Fenster |
| [Symbol] | Tür |
| [Symbol] | Staircase |
| [Symbol] | Roof |

Symbolverzeichnis

| Symbol | Bedeutung | Symbol | Bedeutung | Symbol | Bedeutung |
|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
| [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand | [Symbol] | Wand |
| [Symbol] | Decke | [Symbol] | Decke | [Symbol] | Decke |
| [Symbol] | Boden | [Symbol] | Boden | [Symbol] | Boden |
| [Symbol] | Fenster | [Symbol] | Fenster | [Symbol] | Fenster |
| [Symbol] | Tür | [Symbol] | Tür | [Symbol] | Tür |

Scale

| | | | | |
|------|-------|-------|-------|--------|
| 1:50 | 1:100 | 1:200 | 1:500 | 1:1000 |
|------|-------|-------|-------|--------|

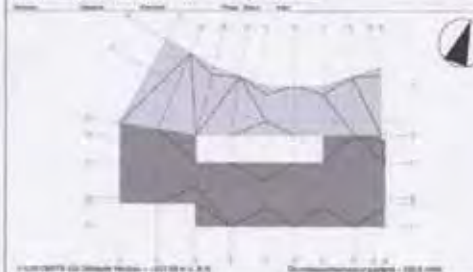
Bemerkungen

1. Alle Angaben sind ohne Gewähr zu verstehen.

2. ...



AR-SN-S2X-4p01



1:1000

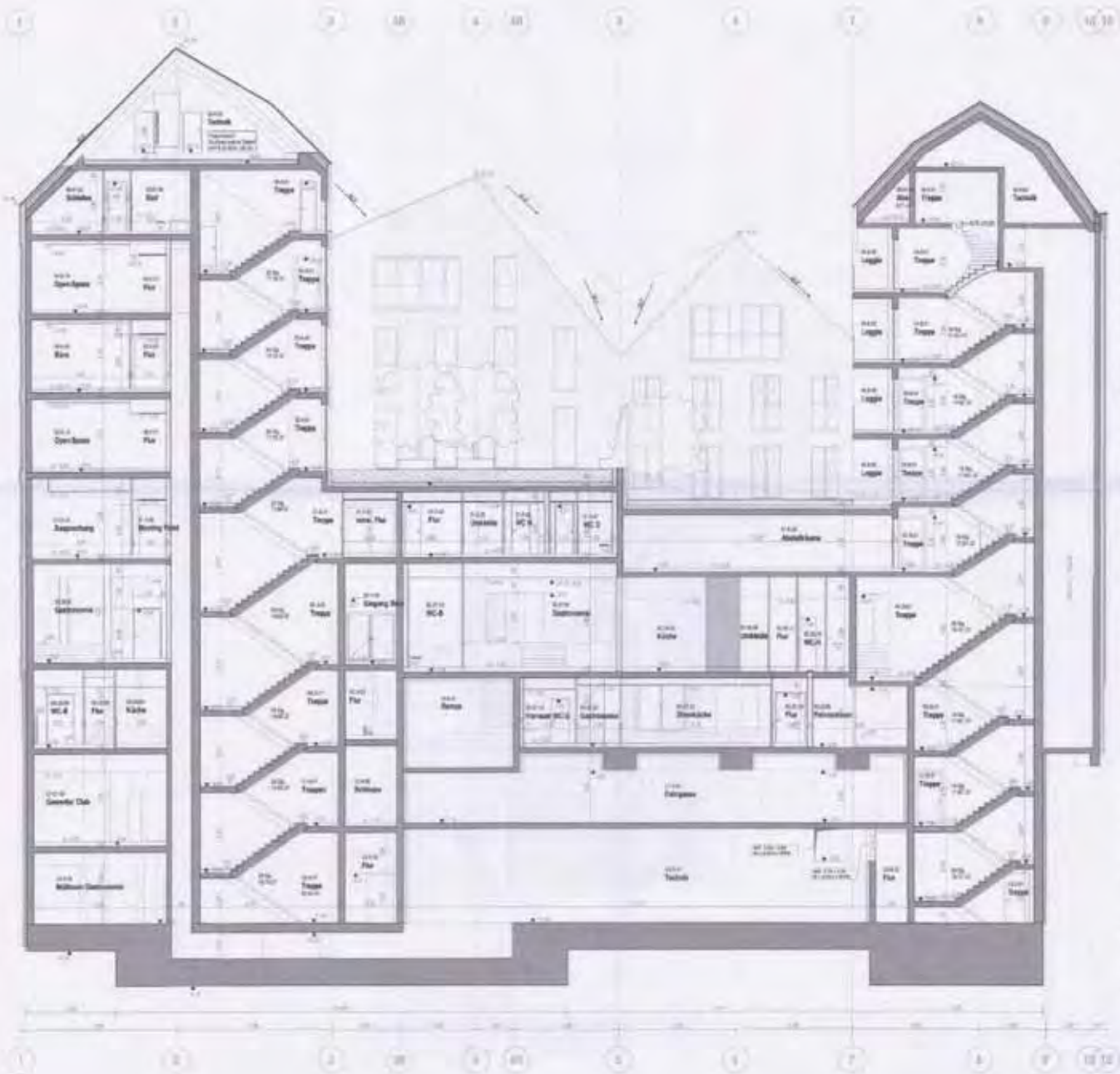
Schuppen

Jo Franzke
GENERALPLASTY

Dr. Frank ...
Lehrstuhl für ...

Wohn- und Geschäftshaus (Mietwohnungen) 19.20, Stuttgart

Planlage: ...
Miet: ...
Projekt: ...
Zeichner: ...
Datum: ...
Skala: ...



| Legende | | | |
|---------|----|----|----|
| —— | —— | —— | —— |
| —— | —— | —— | —— |
| —— | —— | —— | —— |
| —— | —— | —— | —— |

| Abkürzungen | | | |
|-------------|---|---|---|
| □ | □ | □ | □ |
| □ | □ | □ | □ |
| □ | □ | □ | □ |
| □ | □ | □ | □ |

| Abkürzungen | | | |
|-------------|---|---|---|
| □ | □ | □ | □ |
| □ | □ | □ | □ |
| □ | □ | □ | □ |
| □ | □ | □ | □ |

Bemerkungen
 1. Technische Geplante Einzelplanung nach DIN 2708 & Bauplanverordnung 2013/2015-Übersicht

| Abstr. | Bezeichnung | Einheit | Wert |
|--------|-------------|---------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



Projektleiter: **[Redacted]**

io Franzke
 ARCHITECTUR

(Signature)
 25.12.2019
 Architekturstudio für den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern

| | | | |
|-------------|---|---------------|------------------|
| Objekt: | Wohn- und Geschäftshaus Fehrbellin/18 02, Stuttgart | | |
| Projekt: | Strecke 52 | | |
| Architekt: | io Franzke | | |
| Projektant: | io Franzke | | |
| Prüfer: | io Franzke | | |
| Projekt: | Titel: | Verwendet am: | Blatt: |
| 1:100 | 28.10.2020 | 0001 | von 204 x 841 mm |
| LFPH | Baugemeinschaft | | |

Anlage 3

EHS-Stuttgart
Funktionsmix
Planstand
Datum

26.01.2021
26.01.2021

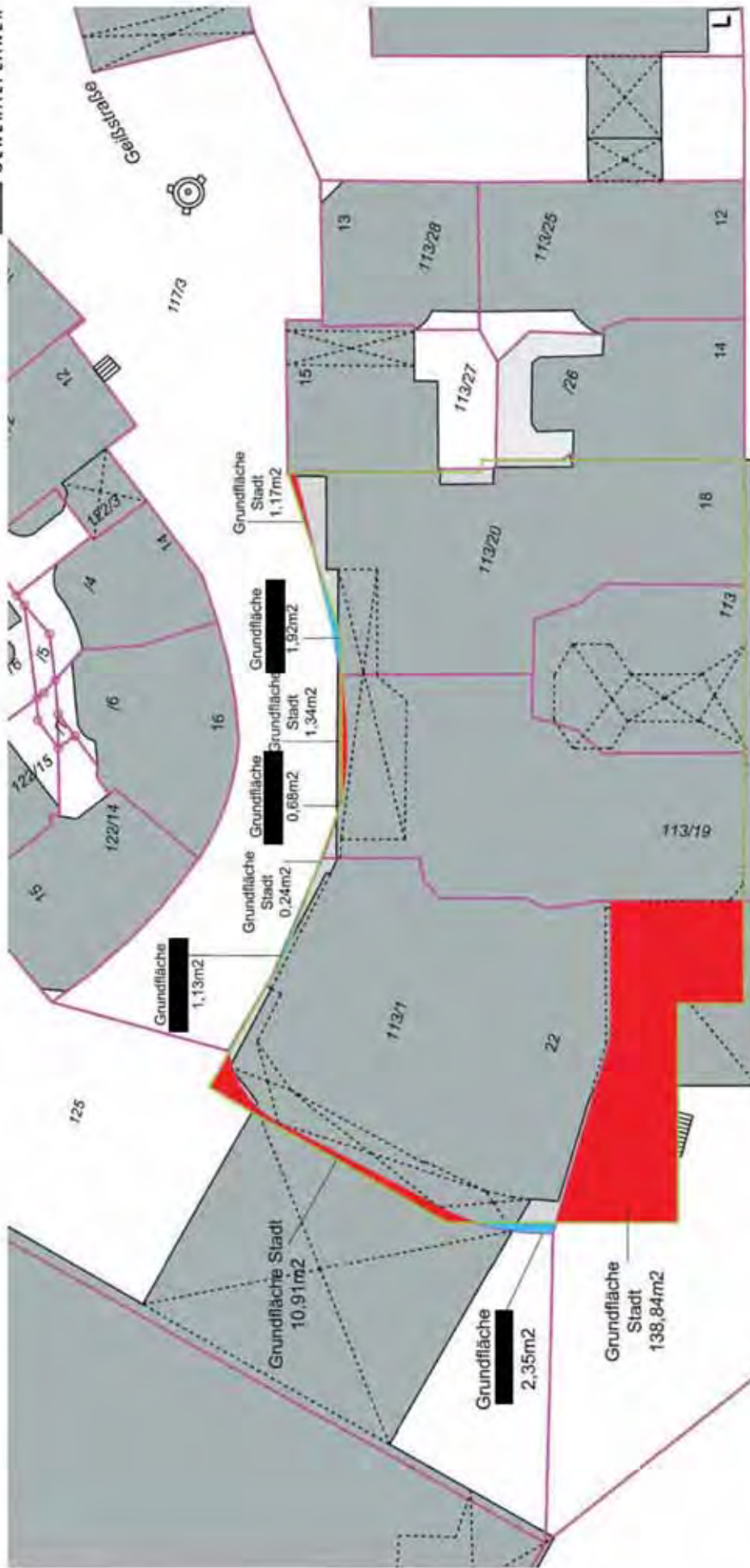


| BGF (R) | | | | | | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------------|-----------------|
| | Wohnen | Büro | Gastro | Einzelhandel | Tiefgarage | Sonstiges/ Technik | Gesamt |
| U03 | 36,4 | 88,6 | 221,6 | 51,1 | | 828,9 | 1226,60 |
| U02 | | | 435,6 | | 645,3 | 131,4 | 1212,30 |
| E00 Geisstraße | 216,9 | | 824,5 | | 117,8 | 144,8 | 1304,00 |
| EG Eberhardst. | 254,8 | 77,5 | 801,0 | 113,4 | | 49,3 | 1296,00 |
| E01 | 563,0 | 691,0 | | | | 42,3 | 1296,30 |
| E02 | 497,6 | 628,7 | | | | 41,6 | 1167,90 |
| E03 | 497,3 | 628,7 | | | | 41,6 | 1167,60 |
| E04 | 708,1 | 317,3 | | | | 30,6 | 1055,98 |
| E05 | 596,6 | | | | | 155,7 | 752,30 |
| E06 | 212,3 | | | | | 358,3 | 570,60 |
| BGF über alle Geschosse | 3582,98 | 2431,80 | 2282,70 | 164,50 | 753,10 | 1824,50 | 11049,58 |
| Angabe in % | 32,43% | 22,01% | 20,66% | 1,49% | 6,91% | 16,51% | 100% |

| BGF (S) | | | | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|
| | Wohnen Gemeinschafts- loggia | Wohnen Grünfläche | Wohnen Privat Loggia / Balkon | Büro Grünfläche | | | Gesamt |
| U03 | | | | | | | |
| U02 | | | | | | | |
| E00 Geisstraße | | | | | | | |
| EG Eberhardst. | | | | | | | |
| E01 | | | | | | | |
| E02 | 8,1 | 53,9 | | 66,4 | | | 128,4 |
| E03 | 8,1 | | | | | | 8,1 |
| E04 | 7,3 | | 30,5 | | | | 37,8 |
| E05 | 7,3 | | 19,5 | | | | 26,8 |
| E06 | | | 10,0 | | | | 10,0 |
| BGF über alle Geschosse | 30,80 | 53,90 | 60,02 | 66,40 | 0,00 | 0,00 | 211,12 |
| Angabe in % | 14,59% | 25,53% | 28,43% | 31,45% | 0,00% | 0,00% | 100% |



| | | | | |
|---|------------------------|----------------------------------|-----------|--|
| K | Dipl.-Ing. Walter Hoff | Ingenieur für Dimensionierung | IB | Ingenieurhaus IB Ludwig-Preuss-Str. 1 47111 M. Pöckel Tel. 0511 98 95 33 40 Fax 0511 98 95 33 40 |
| | Dipl.-Ing. Thomas Hoff | | | |
| Leistungskaufvertrag Elektronische 19-22 Topographische Bestandsaufnahme | | | | |
| Auftraggeber: | | 1910044 | | |
| Projektname: | | 19113 | | |
| Plan-Code: | | 190204 Topo | | |
| Merkmal: | | 1:200 | | |
| Genehmigung: | | BauN | | |
| Lage: 1:1000000 | | 19113 | | |
| Geplant, von: | | 18.02.2019 | | |



| Grundfläche Stadt (m ²) | Grundfläche |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| 1,17 | 1,92 |
| 1,34 | 0,68 |
| 0,24 | 1,13 |
| 10,91 | 2,35 |
| 138,04 | |
| Summe | 6,08 |
| Ausgleich Stadt an | 146,42 m² |

109/1
Grundfläche Stadt
Grundfläche

Leistungsbild

I. Aufstellungsbeschluss

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs (Plan M 1 : 2 500)
2. Ziele und Zwecke der Planung ausarbeiten und begründen
3. Überprüfung, inwieweit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann
4. Erstellen der Gemeinderatsdrucksache (Beschlussantrag zur Aufstellung)
5. Erstellen einer Präsentation - PowerPoint-Vortrag - mit Stichwortvorlage für Bürgermeister
6. Mitwirkung an den Beratungen in den Gremien im Rahmen der Fassung des Aufstellungsbeschlusses
 - a) Berichte im Bezirksbeirat
 - b) Berichte im STA

Ziffer 1-6 sind Leistungen der Stadt (Sonderfall)

II. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1. Klärung des Zeitpunkts und des Orts mit Beteiligung der Bezirksvorsteher vor der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt
2. Amtsblatt
 - Plan für das Amtsblatt M 1 : 10 000
 - Ausschreibungstext für das Amtsblatt (öffentliche Bekanntmachung)
 - Anmeldung für das Amtsblatt beim Persönlichen Referat des Oberbürgermeisters, Abteilung Kommunikation (L/OB-K)
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie Einstellen der entsprechenden Unterlagen im Internet
4. Zweitfertigung der Unterlagen an das Bezirksrathaus zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Ziffer 1-4 sind Leistungen der Stadt

5. Öffentlichkeitsbeteiligung (Erörterung) u. a. im Hinblick auf Alternativen und Umweltverträglichkeit
6. Protokoll über den Erörterungstermin

III. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1. Durchführung Scoping-Verfahren
 - a) schriftlich oder
 - b) im Rahmen eines "Scoping"-Termins

IV. Verfahren zur öffentlichen Auslegung

1. Bestandsaufnahme
 - Ermitteln des Planungsbestands, wie die bestehenden Planungen und Maßnahmen der Gemeinde und der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind
 - Ermitteln des Zustands des Planbereichs, wie Topographie, vorhandene Bebauung und Nutzung, Freiflächen und Nutzung einschließlich Bepflanzungen, Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen, Umweltverhältnisse, Baugrund, wasserwirtschaftliche Verhältnisse, Denkmalschutz und Milieuwerte, Naturschutz, Baustrukturen, Gewässerflächen, Eigentümer, durch: Begehungen, zeichnerische Darstellungen, Beschreibungen unter Verwendung von Beiträgen anderer an der Planung fachlich Beteiligter
 - Darstellen von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, soweit Angaben hierzu vorliegen
 - Örtliche Erhebungen; Analyse des in der Bestandsaufnahme ermittelten und beschriebenen Zustands
 - Prognose der voraussichtlichen Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung von Auswirkungen der übergeordneten Planungen unter Verwendung von Beiträgen anderer an der Planung fachlich Beteiligter
2. Erarbeiten des Bebauungsplanvorentwurfs (M 1 : 500) sowie der Begründung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs unter Beachtung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
3. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Möglichkeit eines Anhörungstermins
4. Überwachung der Eingänge der Stellungnahmen der Beteiligten nach Ziffer 3
5. Auswertung der Stellungnahmen
6. Erörterung der Stellungnahmen u. a. mit Referat SWU und Ämtern bei gegensätzlicher Auffassung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Ziffer 6 ist Leistung der Stadt

7. Anfertigung der Gemeinderatsdrucksache zum Auslegungsbeschluss
 - a) GRDRs mit Antragsbegründung mit Abhandlung der Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. Bericht von der Öffentlichkeitsbeteiligung
 - b) Fertigstellen der Begründung des Bebauungsplans
 - c) Fertigstellung des Original-Bebauungsplans (Film) bzw. CAD
 - d) Erstellen einer Präsentation - PowerPoint-Vortrag - mit Stichwortvorlage für Bürgermeister

V. Auslegungsbeschluss

1. Mitwirkung an den Beratungen in den Gremien im Rahmen der Fassung des Auslegungsbeschlusses
 - a) Berichte im Bezirksbeirat
 - b) Berichte im STA
2. evtl. Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs und Begründung (GR-Beschluss)
3. Plan für das Amtsblatt (M 1:10 000), Ausschreibungstext für das Amtsblatt
4. Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses mit den erforderlichen Unterlagen im Internet

Ziffer 3 und 4 sind Leistungen der Stadt

5. Anfertigung eines weiteren farbigen Bebauungsplanentwurfs samt Begründung für das Bezirksamt und dortige Abgabe
6. Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung und Mitteilung des Ergebnisses über die Entscheidung der Anregungen

VI. Verfahren zum Satzungsbeschluss

1. Öffentliche Auslegung
 - a) Auflistung der Anregungen
 - b) Mitteilung des Eingangs
2. Prüfen und Werten der Anregungen, ob Bebauungsplanentwurfsänderung mit erneuter Beteiligung erforderlich ist.
3. Anfertigung der GR-Vorlage zum Satzungsbeschluss
 - a) GRDRs. mit Antragsbegründung
 - b) Evtl. Überarbeiten der Begründung
 - c) Stellungnahmen zu den Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit
 - d) Stellungnahmen zu den Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
4. Erstellen einer Präsentation - PowerPoint-Vortrag - mit Stichwortvorlage für Bürgermeister
5. Unterrichtung der städtischen Ämter/Referate über ihre Stellungnahmen

VII. Satzungsbeschluss

1. Mitwirkung an den Beratungen in den Gremien im Rahmen der Fassung des Satzungsbeschlusses
 - a) Berichte im Bezirksbeirat
 - b) Berichte im STA zur Vorberatung
 - c) Berichte in der Vollversammlung

VIII. Abschlussarbeiten nach Satzungsbeschluss

1. Benachrichtigung der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange vom Satzungsbeschluss über das Ergebnis der Stellungnahmen
2. Benachrichtigung der Beteiligten vom Satzungsbeschluss über das Ergebnis der vorgebrachten Anregungen
3. Erstellung des Bebauungsplans in der durch Beschluss der Gemeinde aufgestellten Fassung und seiner Begründung (Ausfertigung der Satzung)
4. Erstellung zusätzlicher farbiger Ausfertigungen der Bebauungspläne
5. In den Fällen des § 10 Abs. 2 BauGB Anschreiben an das Regierungspräsidium Stuttgart mit Genehmigungsantrag
6. Nach Genehmigung des Regierungspräsidiums bzw. in den übrigen Fällen Ausschreibungstext für das Amtsblatt (öffentliche Bekanntmachung)
7. Außer in den Fällen des § 10 Abs. 2 - Anzeigeschreiben an das Regierungspräsidium
- 8 Aktualisierung Plaris

Ziffern 1-3 und 5-8 sind Leistungen der Stadt

Darüber hinaus kann schriftlich vereinbart werden, dass weitere über die gekennzeichneten Leistungen hinaus bei der Stadt verbleiben. Sollte die Stadt auf Ihren Wunsch weitere Leistungen selbst durchführen wollen, wird sie dies der Planungsbegünstigten schriftlich mitteilen.

Die Entwürfe von Gemeinderatsvorlagen und Dateien sind nach Maßgabe der Stadt mit hierzu geeigneten Office-Programmen (derzeit Microsoft Office 2016) mit entsprechenden Formatierungen zu erstellen und zu liefern, damit die Übernahme der Gemeinderatsvorlagen in die Datenbank Kommunalen Sitzungsdienst (KSD) ohne weiteren Aufwand an Überarbeitung gewährleistet ist.

Der Bebauungsplan ist nach Maßgabe der Stadt mit AutoCAD (Derzeit Version 2019) zu erstellen und zu liefern. Formate und Layerstrukturen sind mit der Stadt abzustimmen. Zur Abstimmung der Bebauungsplanentwürfe und Gemeinderatsdrucksachen sind entsprechende Unterlagen im Benehmen mit der Stadt in genügender Anzahl sowohl im Papierformat als auch digital zu liefern.

Die Planungsbegünstigte überträgt Leistungen der Erstellung und Verfahrensdurchführung für den Bebauungsplan, welche nicht von der Stadt übernommen werden, an ein externes Büro (ARP-Architektenpartnerschaft Stuttgart, Rotebühlstraße 169/1, 70197 Stuttgart), das während der Verfahrensdauer vor Ort präsent sein wird.

Die Einschaltung weiterer oder anderer Beteiligter bedarf des Einvernehmens der Stadt.

Im Rahmen laufender Kontakte ist jeweils das Einvernehmen mit der Stadt herzustellen über die Entwurfsinhalte, die Verfahrensschritte, die Komplettierung, Aufbereitung und Vorbereitung des Abwägungsmaterials. Die Stadt behält das Direktionsrecht zur Wahrung der Unparteilichkeit des Verfahrensgangs und zur Vermeidung von Abwägungsdefiziten.

**Alle für eine sachgerechte Abwägung i. S. d. § 1(7) BauGB erforderlich werden-
den weiteren Gutachten sind im Einvernehmen mit der Stadt durch die Planungs-
begünstigte auf deren Kosten zu vergeben.**

Die Planungsbegünstigte ist zur Wahrung der Rechte und Interessen der Stadt im Rahmen der Zusammenarbeit verpflichtet und hat über alle mit der Zusammenarbeit zusammenhängenden Fragen Auskunft zu erteilen.

Diejenigen Mitarbeiter des von der Planungsbegünstigten beauftragten Büros, die aufgrund dieses Vertrages Aufgaben durchführen, sind nach Maßgabe des Verpflichtungsgesetzes auf die gewissenhafte Erfüllung ihrer Obliegenheiten zu verpflichten, s. Anlage 5.

Die von der Planungsbegünstigten und ihrem Auftragnehmer im Rahmen des Planverfahrens gefertigten und beschafften Unterlagen sind der Stadt auszuhändigen und werden deren Eigentum. Ein Zurückbehaltungsrecht ist ausgeschlossen, auch wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.

Die Planungsbegünstigte bedarf zur Vervielfältigung von Unterlagen der Einwilligung der Stadt; diese darf Ihre Einwilligung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die erforderliche Einwilligung der Stadt obliegt dem Amt für Stadtplanung und Wohnen oder einer im Einzelfall von diesem zu benennenden Stelle der Stadt. Es ist jeweils schriftlich festzuhalten.

2. Verpflichtungen der Stadt

Die Stadt fördert die städtebauliche Neuordnung, benennt Ansprechpartner, trifft zeitnah erforderliche Einvernehmensentscheidungen und schafft die Voraussetzungen, dass erforderliche Beschlüsse des Gemeinderats zeitgerecht erfolgen können. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und in seiner Entscheidung hinsichtlich der Beschlüsse ungebunden. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Stadt gewährt in jeder Phase des Bebauungsplanverfahrens die erforderliche Unterstützung. Für die Mitwirkung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen im Verfahren werden der Planungsbegünstigten keine Kosten in Rechnung gestellt. Unberührt hiervon bleibt Gebührenerhebung für erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen.

Berechnung der Planungs- und Verfahrenskosten

Planungskosten laut städtischem Leitfaden für die Bebauungsplanung (Stand April 2015)

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB bis 0,5 ha: [REDACTED]

Fläche des Geltungsbereichs (Stgt 298-1) 0,4405

Fläche Planungsbegünstigte 0,1302 Anteil (in %) 29,6

Restflächen 0,3103 Anteil (in %) 70,4

Leistungen erbracht durch:

- die Stadt (Aufstellungsbeschluss) anteilig 20 % der Gesamtkosten [REDACTED]

davon Anteil Planungsbegünstigte (29,6%): [REDACTED]

davon Anteil Stadt (70,4 %): [REDACTED]

- die Planungsbegünstigte anteilig 80 % der Gesamtkosten [REDACTED]

davon Anteil Planungsbegünstigte (29,6%): [REDACTED]

davon Anteil Stadt (70,4 %): [REDACTED]

Der Planungsbegünstigten von der Stadt zu erstattende Kosten: [REDACTED]

Übersicht Wohnungen

| Nr. | Wohnungsnummer gemäß Planung | Geschoss | Lage | Anzahl Zimmer | Wohnfläche [m ²] |
|-----|---------------------------------|----------|--------------|------------------|------------------------------|
| 1 | 0E.01 | EG | Geißstraße | 3-ZIM | 73 |
| 2 | 0E.02 | EG | Geißstraße | 1-ZIM | 36 |
| 3 | 0E.03 | EG | Geißstraße | 1-ZIM | 48 |
| 4 | 01.01 | 1.OG | Geißstraße | 1-ZIM | 45 |
| 5 | 01.02 | 1.OG | Geißstraße | 1-ZIM | 29 |
| 6 | 01.03 | 1.OG | Geißstraße | 1-ZIM | 36 |
| 7 | 01.04 | 1.OG | Geißstraße | 1-ZIM | 49 |
| 8 | 01.05 | 1.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 54 |
| 9 | 01.06 | 1.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 47 |
| 10 | 01.07 | 1.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 43 |
| 11 | 01.08 | 1.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 43 |
| 12 | 02.01 | 2.OG | Geißstraße | 1-ZIM | 46 |
| 13 | 02.02 | 2.OG | Geißstraße | 1-ZIM | 29 |
| 14 | 02.03 | 2.OG | Geißstraße | 1-ZIM | 36 |
| 15 | 02.04 | 2.OG | Geißstraße | 1-ZIM | 49 |
| 16 | 02.05 | 2.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 54 |
| 17 | 02.06 | 2.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 47 |
| 18 | 02.07 | 2.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 43 |
| 19 | 02.08 | 2.OG | Eberhardstr. | 2-ZIM | 54 |
| 20 | 03.01 | 3.OG | Geißstraße | 3-ZIM | 97 |
| 21 | 03.02 | 3.OG | Geißstraße | 1-ZIM | 29 |
| 22 | 03.03 | 3.OG | Geißstraße | 1-ZIM | 39 |
| 23 | 03.04 | 3.OG | Geißstraße | 1-ZIM | 57 |
| 24 | 03.05 | 3.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 54 |
| 25 | 03.06 | 3.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 47 |
| 26 | 03.07 | 3.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 43 |
| 27 | 03.08 | 3.OG | Eberhardstr. | 2-ZIM | 54 |
| 28 | 04.01 | 4.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 54 |
| 29 | 04.02 | 4.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 47 |
| 30 | 04.03 | 4.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 43 |
| 31 | 04.04 | 4.OG | Eberhardstr. | 2-ZIM | 54 |
| 32 | 04.05 | 4.OG | Steinslr. | 2-ZIM | 40 |
| 33 | 04.06 | 4.OG | Steinslr. | 2-ZIM | 81 |
| 34 | 04.07 | 4.OG | Geißstraße | 3-ZIM | 87 |
| 35 | 05.01 | 5.OG | Eberhardstr. | 2-ZIM | 112 |
| 36 | 05.02 | 5.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 47 |
| 37 | 05.03 | 5.OG | Eberhardstr. | 1-ZIM | 43 |
| 38 | 05.04 | 5.OG | Eberhardstr. | 3-ZIM | 129 |
| 39 | 05.05 | 5.OG | Eberhardstr. | 2-ZIM | 69 |
| 40 | 05.06 | 5.OG | Eberhardstr. | 2-ZIM | 64 |
| 41 | 05.07 | 5.OG | Eberhardstr. | 3-ZIM | 94 |