

Stuttgart, 23.04.2024

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk S-Nord**
- **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	14.05.2024 16.05.2024

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord werden in der Fassung vom 23. Januar 2023 / 19. März 2024 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzungen beschlossen. Es gilt die Begründung vom 23. Januar 2023 / 19. März 2024.

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

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein, eine davon als gesammelte Stellungnahme mit insgesamt 16 Beteiligten. Es wird festgestellt, dass die Anregungen nicht berücksichtigt werden können.

Begründung

Planungsziel

Das DRK beabsichtigt in Kooperation mit dem Siedlungswerk Stuttgart den Abriss des bestehenden Seniorenzentrums „Haus auf dem Killesberg“ und den Neubau eines Mehrgenerationenquartiers mit stationärer und ambulanter Pflege, Tagespflege, Begegnungsstätte, Kindertagesstätte, betreutem Wohnen und familiengerechten Wohnungen.

Das bestehende Seniorenzentrum „Haus auf dem Killesberg“ kann die Anforderungen an eine stadtteilintegrierte Pflegeeinrichtung und die künftige neue Ausrichtung der Pflegekonzeption in den Bestandsgebäuden nicht mehr erfüllen. Außerdem ist eine Anpassung der Bestandsbebauung an die Vorgaben der neuen Landesheimbauverordnung wirtschaftlich nicht möglich.

Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) daher im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros a+r Architekten GmbH (ehemals Ackermann & Raff GmbH & Co KG) wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung ausgewählt. Dieser bildet damit die Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht.

Mit diesem Entwurf kann zum einen ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ geleistet werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Zum anderen deckt sich der Entwurf mit den Zielen der LHS im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Gesamtstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so auch hier der starken Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.

Das genannte Planungskonzept kann mit dem vorhandenen Planungsrecht und den damit verbundenen Vorgaben für eine Bebauung insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, die mögliche Überbaubarkeit des Baugrundstückes sowie die geplante Höhenentwicklung nicht realisiert werden. Für die Verwirklichung der Planung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) erforderlich.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Mit dem Amtsblatt Nr. 22 vom 12. Dezember 2019 wurde die Öffentlichkeit informiert, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Es gingen während dieses Zeitraums zwei schriftliche Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 14. Januar 2020 im Amt für Stadtplanung und Wohnen. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde von Seiten der Öffentlichkeit wahrgenommen. Es waren insgesamt 11 Bürger*innen anwesend.

Die Äußerungen der Öffentlichkeit sind in Anlage 8 jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 04. April 2023 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 28. April 2023 bis zum 30. Mai 2023.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden vier Anregungen vorgebracht, eine davon als gesammelte Stellungnahme mit insgesamt 16 Beteiligten. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen konnten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt werden. Die Äußerungen sind in Anlage 9 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. 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, 6 und 7 jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Verfahren nach § 13 a BauGB, Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB werden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Redaktionelle Ergänzungen der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung mit Datum 23. Januar 2023/ 19. März 2024 unter den Ziffern 3.6 Verkehr und 4. Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserbehandlung Klarstellungen sowie unter Ziffer 3.10 Öffentliche Grünfläche Parkanlage und unter Ziffer 7.1 Schutzstatus Ergänzungen zum Artenschutz vorgenommen. Des Weiteren wurden im Textteil Hinweise zum Denkmal- und Artenschutz ergänzt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

Ergänzungen zum Artenschutz:

Aufgrund von Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), die im Zeitraum von April bis Mai 2023 stattfand, wurde im Sommer 2023 eine Plausibilisierung der Bestandserfassung der Mauereidechse durchgeführt.

Gegenüber den Erfassungen im Jahr 2018 hat sich der Bestand der Mauereidechse und deren Verbreitung im Plangebiet deutlich verändert. Damit hat sich im Plangebiet ein Bestand an Mauereidechsen etabliert, für den eine Nutzung der gesamten Freiflächen einschließlich des unmittelbaren Nahbereichs der Gebäude anzunehmen ist. Diese Situation spiegelt vergleichbare Entwicklungen in anderen Stadtteilen Stuttgarts der vergangenen Jahre wieder.

Es ist vorgesehen, das jeweilige Baufeld vor Beginn der Baumaßnahmen mittels reptiliensicheren Rückwanderungszäunen abzusichern und die Tiere bei geeigneter Witterung im Zeitraum März bis Ende September auf dem Baufeld abzufangen und auf die öffentliche Grünfläche im Plangebiet zu verbringen.

Hierfür wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von den Vorschriften für besonders und streng geschützte Tierarten (§ 44 BNatSchG) für die Art Mauereidechse für den Vollzug des Plans eingereicht, der mit Bescheid vom 15. März 2024 bewilligt wurde.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Antrag auf Erteilung der für das Bauvorhaben erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme eingereicht. Artenschutzrechtliche Vorschriften stehen daher dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegen.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 12349, das sich im Eigentum der LHS befindet, eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstücks Nr. 12349/5 der „EnBW“ sowie eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstücks Nr. 12349/4 der LHS.

Das Flurstück 12349 wurde seitens der LHS im Erbbaurecht an das DRK vergeben. Der Erbbaurechtsvertrag zwischen LHS und dem DRK/Siedlungswerk Stuttgart soll für die Maßnahme der Pflegeeinrichtung im ersten Bauabschnitt entsprechend angepasst werden. Es ist beabsichtigt, den verbleibenden Teil des Flurstücks 12349 an das Siedlungswerk Stuttgart teilweise im Erbbaurecht zu vergeben sowie teilweise zu veräußern. Zuvor ist für diesen Teil des Flurstücks der Erbbaurechtsvertrag aufzuheben.

Die Konditionen für den geförderten Wohnungsbau (SIM) sowie sonstige Qualitätsanforderungen (städtebaulich, grünordnerisch und energetisch-klimatisch) werden daher in einem Grundstückskaufvertrag zwischen der LHS und dem Siedlungswerk Stuttgart geregelt. Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die sonstigen den Bauvorhaben zuzurechnenden Kosten werden vom Vorhabenträger (DRK/Siedlungswerk Stuttgart) übernommen.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Rahmen eines mit dem Tiefbauamt abzuschließenden Baudurchführungsvertrages geregelt und vom Vorhabenträger übernommen. Die Kosten dafür werden in den Erbbaurechts- und Kaufverträgen vom Liegenschaftsamt berücksichtigt und in Abzug gebracht, da baureifes Land erworben wird.

Es ist vorgesehen, die östlich gelegene Grünfläche, die derzeit noch Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages ist, an das Garten-, Friedhofs- und Forstamt zu übertragen. Dadurch entstehen zukünftig Kosten durch Unterhalt, Pflege und Baumpflanzungen. Die Höhe der Kosten kann derzeit noch nicht beziffert werden.

Baumpflanzungen, die im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens zum neuen Mehrgenerationenquartier erforderlich sind, wie z.B. Ersatzpflanzungen für im Zuge der Baumaßnahme zu rodende Bäume, sind einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vom Vorhabenträger zu finanzieren.

Dies betrifft auch vorhabenbedingte Eingriffe in diese bestehende Grünfläche, wie z.B. Wiederherstellung von Flächen nach Leitungsverlegungen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

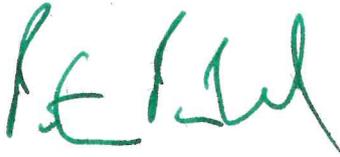
keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine



Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 23. Januar 2023/ 19. März 2024

Anlage 3: Planzeichnung des Bebauungsplans vom 23. Januar 2023/ 19. März 2024

Anlage 4: Textteil zum Bebauungsplan vom 23. Januar 2023/ 19. März 2024

Anlage 5: Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage 6: Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 7: Zusammenstellung der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Anlage 8: Zusammenstellung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage 9: Zusammenstellung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

.....
SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung:

1. Planung
2. Verfahrensablauf
 - 2.1 Aufstellungsbeschluss
 - 2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 2.4 Auslegungsbeschluss
 - 2.5 Öffentliche Auslegung
 - 2.6 Redaktionelle Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung
3. Umweltbelange
4. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
 - 4.1 Kosten
 - 4.2 Beitragsrecht
 - 4.3 Planungsvorteil
5. Flächenbilanz

1. Planung

Das DRK beabsichtigt in Kooperation mit dem Siedlungswerk Stuttgart den Abriss des bestehenden Seniorenzentrums „Haus auf dem Killesberg“ und Neubau eines Mehrgenerationenquartiers mit stationärer und ambulanter Pflege, Tagespflege, Kindertagesstätte, betreutem Wohnen und familiengerechten Wohnungen. Das bestehende Seniorenzentrum „Haus auf dem Killesberg“ kann die Anforderungen an eine stadtteilintegrierte Pflegeeinrichtung und die künftige neue Ausrichtung der Pflegekonzeption in den Bestandsgebäuden nicht mehr erfüllen. Außerdem ist eine Anpassung der Bestandsbebauung an die Vorgaben der neuen Landesheimbauverordnung wirtschaftlich nicht möglich.

Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) daher im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros a+r Architekten GmbH (ehemals Ackermann & Raff GmbH & Co KG) wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung ausgewählt. Dieser bildet damit die Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht.

Mit diesem Entwurf kann zum einen ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ geleistet werden (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Zum anderen deckt sich der Entwurf mit den Zielen der LHS im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Gesamtstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so auch hier der starken Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.

Das genannte Planungskonzept kann mit dem vorhandenen Planungsrecht und den damit verbundenen Vorgaben für eine Bebauung insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, die mögliche Überbaubarkeit des Baugrundstückes sowie die geplante Höhenentwicklung nicht realisiert werden. Für die Verwirklichung der Planung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) erforderlich.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Bezirksbeirat Nord und Bezirksbeirat Feuerbach

Der Bezirksbeirat Nord und der Bezirksbeirat Feuerbach haben wegen der grenznahen Angelegenheit in einer gemeinsamen Sitzung vom 2. Dezember 2019 der Aufstellung des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) einstimmig zugestimmt.

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats (STA) hat am 3. Dezember 2019 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gefasst (GRDrs 1006/2019).

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Mit dem Amtsblatt Nr. 22 vom 12. Dezember 2019 wurde die Öffentlichkeit informiert, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Verfahren zum Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) lagen in der Zeit vom 13. Dezember 2019 bis 24. Januar 2020 im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich aus. Es gingen während dieses Zeitraums 2 schriftliche Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 14. Januar 2020 im Amt für Stadtplanung und Wohnen. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde von Seiten der Öffentlichkeit wahrgenommen. Es waren insgesamt 11 Bürger*innen anwesend.

Im Wesentlichen wurden dabei folgende Fragestellungen erörtert:

- Erweiterung des Geltungsbereichs
- Rechtliche Situation des Erbbaurechtsvertrags
- Geplante Höhenentwicklung
- Bauablauf mit Bauverkehr
- Fußwegeverbindungen
- Anbindung an den ÖPNV
- Zulässigkeit gemäß § 13 a BauGB
- Zeitablauf des Verfahrens
- Durchführung des Verfahrens

Die Äußerungen der Öffentlichkeit sind in Anlage 8 jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) mit Schreiben vom 10. Dezember 2019 und der Frist von 31 Tagen durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 21. März 2022 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 4. Mai 2023 und der Frist von 31 Tagen erneut um Stellungnahme gebeten. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen.

Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, berücksichtigt. Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 5, 6 und 7 jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

2.4 Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart hat in seiner Sitzung am 04. April 2023 (GRDRs 857/2022) die öffentliche Auslegung des Entwurfs des oben genannten Bebauungsplans einstimmig beschlossen. In der Sitzung wurde über die Zustimmung der beiden Bezirksbeiräte Nord und Feuerbach berichtet. Beide haben eine Ergänzung zu den Themen Ortsbus und Erhöhung der Frequenz bei weiteren Buslinien eingebracht. Die Themen wurden an die SSB weitergegeben und werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bearbeitet.

2.5 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf vom 23. Januar 2023 und seine Begründung gleichen Datums haben in der Zeit vom 28. April 2023 bis einschließlich 30. Mai 2023 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 gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein, eine davon als gesammelte Stellungnahme mit insgesamt 16 Beteiligten.

Im Wesentlichen sind dabei Anregungen zu nachfolgenden Themen eingegangen:

- Geotechnische Situation
- Dichte des Baugebietes
- Kaltluftschneise
- Artenschutz (Fledermäuse, Eidechsen, Alter des Gutachtens)
- Verkehrliche Situation
- Rechtliche Situation des Erbbaurechtsvertrags
- Geplante Höhenentwicklung
- Bauablauf mit Bauverkehr
- Anbindung an den ÖPNV
- Zulässigkeit gemäß § 13 a BauGB

Nach Prüfung und Bewertung konnten diese jedoch nicht berücksichtigt werden (Anlage 9).

2.6 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 und im Textteil des Bebauungsplans redaktionelle Ergänzungen mit Änderungsdatum 19. März 2024 vorgenommen.

In der Begründung wurden unter den Ziffern 3.6 Verkehr und 4. Ver- und Entsorgung/ Niederschlagswasserbehandlung Klarstellungen sowie unter Ziffer 3.10 Öffentliche Grünfläche Parkanlage und unter Ziffer 7.1 Schutzstatus Ergänzungen im Kapitel Artenschutz vorgenommen. Des Weiteren wurde im Textteil Hinweise zum Denkmal- und Artenschutz ergänzt.

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

Ergänzungen zum Artenschutz:

Aufgrund von Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), die im Zeitraum von April bis Mai 2023 stattfand, wurde im Sommer 2023 eine Plausibilisierung der Bestandserfassung der Mauereidechse durchgeführt.

Gegenüber den Erfassungen im Jahr 2018 hat sich der Bestand der Mauereidechse und deren Verbreitung im Plangebiet deutlich verändert. Damit hat sich im Plangebiet ein Bestand an Mauereidechsen etabliert, für den eine Nutzung der gesamten Freiflächen einschließlich des unmittelbaren Nahbereichs der Gebäude anzunehmen ist. Diese Situation spiegelt vergleichbare Entwicklungen in anderen Stadtteilen Stuttgarts der vergangenen Jahre wieder.

Es ist vorgesehen, das jeweilige Baufeld vor Beginn der Baumaßnahmen mittels reptiliensicheren Rückwanderungszäunen abzusichern und die Tiere bei geeigneter Witterung im Zeitraum März bis Ende September auf dem Baufeld abzufangen und auf die öffentliche Grünfläche im Plangebiet zu verbringen. Hierfür wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von den Vorschriften für besonders und streng geschützte Tierarten (§ 44 BNatSchG) für die Art Mauereidechse für den Vollzug des Plans eingereicht, der mit Bescheid vom 15. März 2024 bewilligt wurde.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Antrag auf Erteilung der für das Bauvorhaben erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme eingereicht. Artenschutzrechtliche Vorschriften stehen daher dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegen.

3. Umweltbelange

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

Plangebiets vermieden und minimiert werden, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben werden.

In der Begründung (siehe Anlage 2) sind die Umweltauswirkungen u. a. zu den Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere (Flora und Fauna), Klima und Luft, Landschafts-/Stadtbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter dargelegt.

4. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil

4.1 Kosten

Das DRK und das Siedlungswerk Stuttgart haben sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und der erforderlichen Gutachten mittels einer Vereinbarung mit der LHS verpflichtet. Sie übernehmen auch, im Rahmen eines Baudurchführungsvertrages, die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes.

Es ist vorgesehen die östlich gelegene Grünfläche, die derzeit noch Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages ist, an das Garten-, Friedhofs- und Forstamt zu übertragen. Dadurch entstehen zukünftig Kosten durch Unterhalt, Pflege und Baumpflanzungen. Die Höhe der Kosten kann derzeit noch nicht beziffert werden.

4.2 Beitragsrecht

Erschließungsbeitragsrecht

Bei der Zufahrtsstraße von der Lenbachstraße bis zum Seniorenzentrum „Haus auf dem Killesberg“ und zu der Versorgungsfläche (Wasserbehälter) handelt es sich um eine im Jahre 1976 abgerechnete Erschließungsanlage. Der Verlauf dieser Erschließungsanlage deckt sich teilweise mit den geplanten Zufahrten im aufzustellenden Bebauungsplan. Aus diesem Grund kann die Umgestaltungsmaßnahme nur teilweise über einen Mittelrückfluss (Erhebung von Erschließungsbeiträgen) refinanziert werden.

Kanalbeitragsrecht

Kanalbeiträge können nur unter der Voraussetzung erhoben werden, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird, bis zur maximal zulässigen Geschossfläche. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Der für die Mehrgeschossfläche zu erhebende Kanalbeitrag wird vorläufig auf einen Betrag in Höhe von ca. EUR 42.000 geschätzt. In einem mit dem Tiefbauamt abzuschließenden Baudurchführungsvertrag ist eine entsprechende Ablösungsverpflichtung bezüglich des Kanalbeitrages aufzunehmen.

4.3 Planungsvorteil

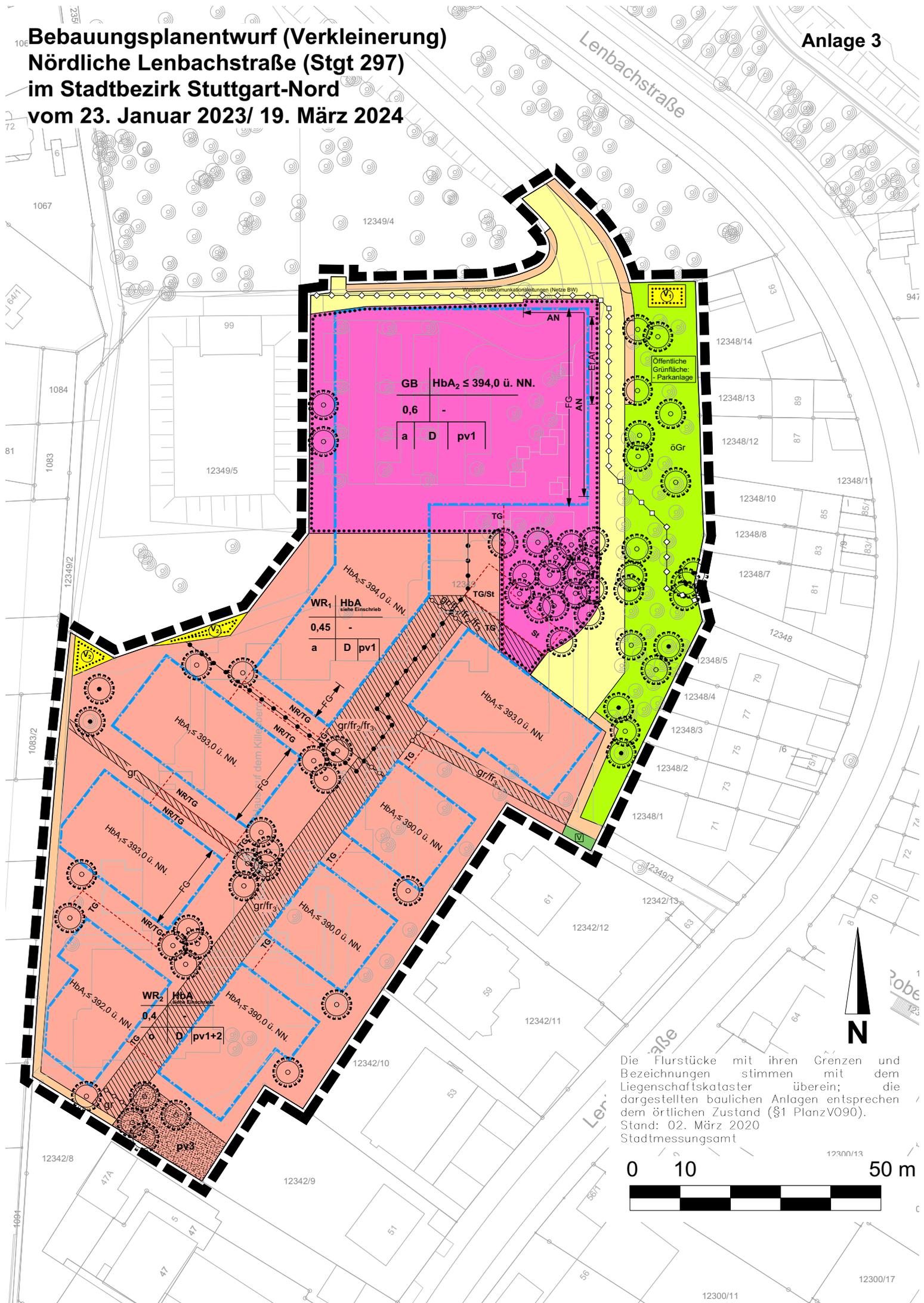
Nach Aussage des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil nach einer überschlüssigen und pauschalen Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs rd. 32,3 Mio EUR. Kosten im Zusammenhang mit den auf dem Grundstück vorhandenen Altlasten blieben bei der Bewertung unberücksichtigt. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils wird von unbebauten Grundstücken ausgegangen. Um den vollen Planungsvorteil zu realisieren, sind Aufwendungen für den Abbruch der vorhandenen Bebauung notwendig.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 14.596 m²
davon	
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 3.117 m ²
Reines Wohngebiet	ca. 8.712 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	ca. 1.368 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.296 m ²
Fläche für Versorgungslage	ca. 103 m ²

Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297)
im Stadtbezirk Stuttgart-Nord
vom 23. Januar 2023/ 19. März 2024

Anlage 3



Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein; die dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem örtlichen Zustand (§1 PlanzV090).
 Stand: 02. März 2020
 Stadtmessungsamt



**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

**1.1 Fläche für Gemeinbedarf - § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB -
Zweckbestimmung: Anlagen für soziale Zwecke**

- GB Zulässig sind:
- betreute Seniorenwohnungen,
 - Pflegeeinrichtungen,
 - Cafeteria, Büros, Begegnungsstätte, Werbeanlagen und für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sofern diese den vorgenannten betreuten Seniorenwohnungen und Pflegeeinrichtungen dienen,
 - den vorgenannten Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen zugeordnete Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.2 Art der baulichen Nutzung

WR₁₋₂ Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

Für die Fläche für Gemeinbedarf (GB) gilt:

Zulässig ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche in der Fläche für Gemeinbedarf (GB) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9.

Für das Gebiet WR₁ gilt:

Zulässig ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im reinen Wohngebiet WR₁ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9.

Für das Gebiet WR2 gilt:

Zulässig ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche im reinen Wohngebiet WR₂ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,65 sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8.

HbA_{1,2} Die maximale Höhe baulicher Anlagen HbA_{1,2} wird in Meter (m) über NN festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen HbA_{1,2} durch technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Rückkühlgeräte, Solaranlagen, Oberlichter, Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Geländer, Außenantennen bis zu 1,0 m, wenn diese mit Ausnahme von Geländern zum Dachrand einen Abstand von 1,0 m aufweisen.

HbA₂ Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen HbA₂ in der Fläche für Gemeinbedarf sowie im reinen Wohngebiet WR₁ zusätzlich durch Lüftungsanlagen bis zu 1,30 m, wenn diese zum Dachrand einen Abstand von mindestens 3,5 m aufweisen.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 3 und 4 BauNVO)

o offene Bauweise.

a In der Fläche für Gemeinbedarf gilt die geschlossene Bauweise entlang der südlichen Baugebietsgrenze und im reinen Wohngebiet WR₁ entlang der nördlichen Baugebietsgrenze. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

In der Fläche für Gemeinbedarf (GB) kann ausnahmsweise ein Vortreten von folgenden Gebäudeteilen über die westliche Baugrenze zugelassen werden:

- mit Balkonen, wenn diese eine Tiefe von 1,5 m und eine Breite von 18,0 m nicht überschreiten
- mit Terrassen, wenn diese eine Tiefe von 4,5 m und eine Breite von 16,0 m nicht überschreiten.

AN In den mit AN gekennzeichneten Bereichen kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Überdachungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m ab Höhenlage des Geländes und eine maximale Auskrägung von 1,7 m eingehalten wird.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche zulässig.

Oberirdische Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

TG Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zusätzlich innerhalb der mit TG gekennzeichneten Fläche zulässig. Die Oberflächen der unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) sind im Bereich der festgesetzten Fahrrechtsflächen (fr_1 bis fr_3) mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen.

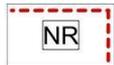
Ef, Af Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind nur in diesem Bereich zulässig.



1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die den im Plangebiet zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 Unterirdische Nebenräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)



Flächen für Nebenräume. Ein Aufragen dieser Anlagen aufgrund von Geländesprüngen entlang der festgesetzten Gehrechtsflächen gr ist bis zu einer Höhe von 4,0 m, gemessen von Oberkante der Gehrechtsflächen bis Oberkante Attika dieser baulichen Anlagen, zulässig. Geringfügige Abweichungen bezüglich der Höhe können zugelassen werden.

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit V_1 gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt (siehe Ziffer 1.13 Dachbegrünung).

Die in der Planzeichnung mit V_2 gekennzeichneten Flächen werden als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserbehälter festgesetzt.

1.10 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (öGR) – Zweckbestimmung Parkanlage

Die Öffentliche Grünfläche ist als extensive, kräuter- und blütenreiche Grünfläche zu entwickeln.

Nicht begrünte Erschließungsflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen und Stützmauern dürfen einen Anteil von 35 % der festgesetzten öffentlichen Grünfläche nicht überschreiten.

Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 zu verwenden. Der Anteil an blüten- und artenreichen Kräutern im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verringerung der Oberflächenversiegelung

Wege, Zufahrten, Terrassen, Plätze, oberirdische Stellplätze, Feuerwehzufahrten, Feuerwehraufstellflächen und sonstige Funktionsflächen sind auf das für die Funktionserfüllung notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sie sind, soweit sie nicht der Nutzung von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen dienen, in wasserdurchlässiger Bauweise mit offenporigem Pflaster o.ä. zu befestigen. Fahrradstellplätze und Feuerwehzufahrten bzw. -aufstellflächen sind mit Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen zu begrünen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das überschüssige nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu bewirtschaften.

1.12 Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- fr₁ Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger/Angrenzer.
- fr₂ Fahrrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- fr₃ Fahrrecht zu Gunsten von Rettungsdiensten und Feuerwehr.
- gr Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

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



An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, klimaangepasste, überwiegend heimische mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 20 – 25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen und zu erhalten. Der durchwurzelungsfähige Untergrund muss mindestens 12 m³ pro Baum betragen und im Bereich unterbauter Flächen eine Tiefe von mindestens 1,0 m aufweisen. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, mit einer angemessenen Durchlüftung und Anfahrerschutz. Die im Plan gekennzeichneten Standorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden, wenn ausreichend Raum zur artspezifischen Entwicklung der Einzelbäume gegeben ist. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis: Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen. Die Entwässerung befestigter Flächen in Baumbeete ist zu prüfen.



An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind die festgesetzten Bestandsbäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Es sind standortgerechte, klimaangepasste, überwiegend heimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm gemessen 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu verwenden.

pv1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Wegen, Ein- und Ausfahrten, oberirdischen Kfz-Stellplätzen (St), Spielflächen, Spielgeräten, Sitzbänken, Stützmauern, Terrassen und Nebenanlagen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte, klimaangepasste, überwiegend heimische mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) und Laubgehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie heimisches Saatgut zu verwenden.

Die Oberflächen von Unterbauungen sind mit Ausnahme der mit NR gekennzeichneten Flächen mit einer Aufbauhöhe von mindestens 60 cm zu versehen, intensiv zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Wege, oberirdische Kfz-Stellplätze oder Flächen für Nebenanlagen genutzt werden.

Unterirdische Nebenräume (NR) sind, soweit sie nicht überbaut werden oder darüber als Wege, oberirdische Kfz-Stellplätze, Terrassen oder für sonstige nicht zu begrünende Nebenanlagen genutzt werden, mit einer Aufbauhöhe von mindestens 30 cm zu versehen und flächig zu begrünen.

pv2 Der Anteil der begrüneten Fläche an der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WR₂ muss mindestens 35 % je Baugrundstück betragen.

pv3 Die in der Planzeichnung mit pv3 gekennzeichnete Fläche ist mit Ausnahme von Erschließungsflächen, Spielflächen, Spielgeräten, Sitzbänken und Stützmauern als extensive, kräuter- und blütenreiche Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft begrünt zu erhalten. Nicht begrünete Wege- bzw. Hofflächen und Stützmauern dürfen einen Anteil von 20 % der pv3-Fläche nicht überschreiten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ sowie gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 zu verwenden. Der Anteil an blüten- und artenreichen Kräuterpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen.

Dachbegrünung

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (GB) und in der Fläche für Versorgungsanlagen V₁ sowie in den reinen Wohngebieten WR₁ und WR₂ sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung der obersten Geschosse flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind flachgeneigt (max. 15°) und aufgeständert über der Begrünung anzubringen.

Auf bis zu 40 % der Dachflächen der obersten Geschosse sind insgesamt folgende unbegrünete Nutzungen/ Flächen zulässig:

- technische Aufbauten,
- Attika und nicht brennbare Abstandstreifen

Für die Fläche für Gemeinbedarf (GB) sowie das Gebiet WR₁ gilt zusätzlich:
Auf eine extensive Dachbegrünung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Dachfläche mit PVT-Kollektoren belegt wird, bei denen eine Kombination von Dachbegrünung mit Kollektoren technisch nicht möglich ist, und die Dachflächen eine zusätzliche Speicherfunktion für Niederschlagswasser Retentionsdächer mit einem Speichervolumen von mindesten 20l/ m²) aufweisen.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15°.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und für Anschläge im Sinne des § 11 Abs. 4 LBO bestimmte Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise können für Außenspielbereiche von Kinderbetreuungseinrichtungen und Außenbereiche von Pflegeheimen Hecken mit eingezogenem Drahtgitter- oder Maschenzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden.

2.4 Mülltonnenstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Standplätze für Mülltonnen (Mülldepots) sind in die Gebäude zu integrieren.

2.5 Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Außenantennen zugelassen werden, wenn diese auf Dachflächen angeordnet werden und zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

2.6 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

FG In den mit FG gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubauten die an die gr/fr₃ Flächen angrenzenden Fassaden im Erdgeschoss/Hanggeschoss auf einer Fläche von mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.

2.7 Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen

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

Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für 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 Sozialmietwohnungsbaus mit langfristiger Bindung (Landeswohnraumförderungsprogramm) wird um weitere 30 % je Wohnung reduziert. Diese Reduzierung hat auch nach Ablauf der Bindungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm Gültigkeit.

(3) Die Einschränkungen der Absätze 1 und 2 sind kumulativ anzuwenden.

(4) Einschränkung der Stellplatzverpflichtung für betreute Seniorenwohnungen:

Bei der Errichtung von betreuten Seniorenwohnungen in der Gemeinbedarfsfläche sind je Wohneinheit mindestens 0,3 Stellplätze herzustellen.

(5) Errechnet sich bei der Ermittlung der Anzahl der Stellplätze eine Bruchzahl, ist entsprechend der VwV Stellplätze nach allgemeinem mathematischen Grundsatz auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden.

Hinweise

Höhenangaben:

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt.

Bauordnungsrechtliche Verfahren:

In den Bauvorlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren ist zu den Außenanlagen bei Neubauten ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanz (Anteil begrünter Fläche) vorzulegen.

Bäume:

Die §§ 178, 213 Abs.1 3. BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ (siehe www.stuttgart.de) sind zu berücksichtigen. Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart in ihrer aktuellen Fassung wird verwiesen. Ordnungswidrigkeiten im Zusammenhang mit geschützten Bäumen können gemäß Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Bodendenkmalpflege:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Haltevorrichtungen:

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs und
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

Unterirdische Leitungen:

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.

Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den jeweiligen Leitungsträgern, der Netze BW (Gas und Wasser), der Stuttgart Netze GmbH (Strom/Verteilnetze), der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben.

Für Leitungsanlagen, die sich zukünftig auf städtischer Fläche (keine Verkehrsflächen) befinden, ist ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Stuttgart und dem zuständigen Leitungsbetreiber abzuschließen.

Leitungen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Bei eventuell geplanten Baumstandorten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik und den zu Grunde liegenden Abstandsregelungen nach DVGW GW 125 einzuhalten. Baumstandorte sind mit der Netze BW abzustimmen.

Geotechnik:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkennung von Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel) und der Hassberge-Formation (Kieselsandstein). Diese werden von weniger als 3 m mächtigen quartären Lockergesteinen überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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 in der jeweils aktuellen Fassung 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.

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. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen (s. allgemein ausliegendes Merkblatt).

Das gesamte Plangebiet wurde als bombardierter Bereich eingestuft (LBA Luftbildauswertung GmbH, 2. März 2021). Für die Bauarbeiten ist zu beachten, dass Tiefbauarbeiten unter Aufsicht eines Feuerwerkers durchgeführt werden müssen, Pfahl-, Verbau- und Ankerbohrungen müssen vorsondiert werden.

Artenschutz:

Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden. Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Maßnahmen an Gebäuden ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Vor Abriss der bestehenden Gebäude im WR 1 und 2 – Gebiet sind Nistkästen für zwölf Niststätten des Haussperlings (Sperlingshäuser) an fachlich geeigneten Standorten in der Fläche für Gemeinbedarf (GB) an Neubauten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Für eine funktionale Kompensation gebäudebewohnender Vogelarten ist die Anbringung von acht Nistkästen für den Hausrotschwanz an fachlich geeigneten Standorten der Neubauten erforderlich.

Vor Abriss der bestehenden Gebäude im WR 1 und 2 – Gebiet sind acht Fledermauskästen an fachlich geeigneten Standorten in der Fläche für Gemeinbedarf (GB) an Neubauten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen Mauereidechse

Das jeweilige Baufeld (Teilgebiet GB, WR 1 und WR 2) ist vor Beginn der Baumaßnahmen mittels reptiliensicheren Rückwanderungszäunen abzusichern.

Die Tiere sind bei geeigneter Witterung im Zeitraum März bis Ende September auf dem Baufeld abzufangen und auf die öffentliche Grünfläche im Plangebiet umzusetzen.

Für die Durchführung dieser Maßnahme ist die dazu erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahme beim Regierungspräsidium Stuttgart, Höhere Naturschutzbehörde, einzuholen.

Außenbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig.

Vermeidung von Vogelschlag:

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

Abfallentsorgung:

Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

Wasserschutz:

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). 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, insbes. Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 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 unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

Hinweis zum Lärmschutz:

Im nordöstlichen Planbereich sind die durch eine schalltechnische Untersuchung (BS Ingenieure Ludwigsburg vom 5. Juli 2021) ermittelten Beurteilungspegel höher als die Richtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten 45 dB(A) im Zeitbereich tags und 35 dB(A) nachts.

Mit dem Betrieb einer Pflegeeinrichtung sind insbesondere Emissionen durch die Anlieferung von Waren im Zeitbereich tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und Parkvorgänge von Pkw tags und nachts zu erwarten. Durch Anliefervorgänge mit Lkw - insbesondere in Verbindung mit dem Betrieb von Kühlaggregaten am Fahrzeug - ergeben sich bereichsweise im Zeitbereich tags Überschreitungen der Richtwerte. Auch durch Pkw-Fahrten auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets kommt es insbesondere im Zeitbereich nachts zu Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen an den geplanten Gebäuden. Diesen muss entweder durch eine Organisation des Betriebsablaufs (z. B. keine Andienung durch Lkw mit Kühlaggregat, keine Pkw Fahrten nachts) oder der Planung von abschirmenden Maßnahmen (z. B. Überdachung im Andienungsbereich und im Bereich der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage) oder architektonischen Selbstschutz (z. B. Prallscheiben, Grundrissorientierung) an den geplanten Gebäuden begegnet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm nachzuweisen.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, den 23. Januar 2023/ 19. März 2024

Thorsten Donn
Amtsleiter

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 10. Dezember 2019 und der Frist von einem Monat durchgeführt.

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Netze BW GmbH (Schreiben vom 10. Dezember 2019)</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Anlagen der Netze BW Wasser, der Stuttgart Netze GmbH sowie der NetCom BW. Die Lage dieser Anlagen ist aus den beigefügten Plänen im Maßstab 1:500 ersichtlich. Bei den o.g. Anlagen handelt es sich teilweise um übergeordnete Anlagen die der Stuttgarter Wasserversorgung dienen.</p> <p>Um die geplante Neubebauung (45 Pflegeplätze und ca. 110 Wohnungen) zu ermöglichen, sind unsere Anlagen, vorab umzulegen. Die neue Leitungstrassen sind mit unseren zuständigen Fachplanern rechtzeitig abzustimmen. Wir bitten Sie, die neue Leitungstrasse (Wasserleitungen, Signalkabel und TK-Kabel) im B-Plan durch ein Leitungsrecht abzusichern. Die Leitungstrasse inklusiver Schutzstreifenbreite beträgt insgesamt 8m. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine leitungsgefährdenden Eingriffe wie Überbauungen, Baumpflanzungen oder Geländeabtragungen gestattet. Weiterhin benötigen wir nach der Fertigstellung eine b. p. Dienstbarkeiten zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers. Die Kosten der Umverlegungen inklusive evtl. Provisorien oder Schaltvorgänge sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Weiterhin sind im Zuge des geplanten Neubaus und der damit veränderten Anforderungen an die Strom- und</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen der Bauausführung sind zwischen der Netze BW und der Vorhabenträgerin Abstimmungsgespräche erforderlich. Die Leitungen der Netze BW verlaufen innerhalb öffentlicher Flächen. Ein Leitungsrecht im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p> <p>nein</p> <p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Wasserversorgung umfangreiche Netzerweiterungen notwendig. Konkrete Festlegungen bezüglich der Netzerweiterung wie Anzahl der Kundenstationen oder Anzahl der Netzstationen (Stuttgart Netze-eigene Stationen) sind erst möglich, wenn belastbare Leistungswerte vorliegen.</p> <p>Die Netzstationen sind ggf. durch eine b. p. Dienstbarkeiten zu Gunsten der Netze GmbH grundbuchrechtlich abzusichern bzw. im B-Plan mit einer V-Fläche auszuweisen (Zweckbestimmung –Elektrizität). Für Netzstationen benötigen wir eine Aufstellungsfläche von 4,5 m x 7m (V-Fläche).</p> <p>Weiterhin sind im Zuge der Neubebauung die Punkte: Straßenbeleuchtung, Baumstandorte, Bauabläufe, Koordinierung (Kanal) mit unseren zuständigen Fachplanern abzustimmen. Kontakte zum Vorhabenträger Siedlungswerk GmbH bestehen bereits.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Planverfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Netzstationen wurden im Bebauungsplan planungsrechtlich aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Es wurde entsprechend verfahren.</p>	<p>ja</p> <p>--</p> <p>ja</p>
<p><u>Zweckverband Landeswasserversorgung</u> (Schreiben vom 11. Dezember 2019)</p> <p>Wir bestätigen den Eingang der Unterlagen und bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren. Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass die Belange des Zweckverbandes Landeswasserversorgung nicht betroffen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p><u>Liegenschaftsamt</u> <u>(Untere Landwirtschaftsbehörde)</u> (Schreiben vom 25. September 2018)</p> <p>Das Plangebiet ist durch ein Seniorenzentrum geprägt und ist planerisch dem Innenbereich (Bebauungsplan vorhanden) zuzuordnen. Dementspre-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>chend soll ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Durch die bessere Ausnutzung innerörtlicher Flächen wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verringert. Aus agrarstruktureller Sicht ist das sehr zu begrüßen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Flurbilanz weist ebenfalls Siedlungsbereich (keine Vorrangflur) aus. Landwirtschaftliche Belange sind direkt im Plangebiet nicht betroffen.</p> <p>Der Außenbereich ist laut vorliegender Unterlagen vom Vorhaben nicht berührt, dementsprechend sind auch keine weiteren landwirtschaftlichen Belange betroffen.</p> <p>Eine Beteiligung des TÖB Landwirtschaft im weiteren Verfahren ist nicht notwendig, sofern sich die Festlegungen und Maßnahmen nur auf das bezeichnete Gebiet beziehen. Sollten Maßnahmen, außerhalb des Plangebietes, z.B. als Ausgleich für den naturschutzrechtlichen Eingriff, notwendig/geplant werden, ist die ULB (Landwirtschaftsbeauftragte) wieder zu beteiligen.</p> <p>Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen keine Bedenken hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes.</p>		
<p><u>Landesbetrieb Vermögen und Bau</u> (Schreiben vom 12. Dezember 2019)</p> <p>Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Amt Stuttgart, hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) keine Einwendungen. Bedenken und Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Die Beteiligung unseres Amtes am weiteren Verfahren halten wir für entbehrlich.</p>		
<p><u>Gesundheitsamt</u> (Schreiben vom 13. Dezember 2019)</p> <p>Vorkehrungen zum Schutz vor eventuellen schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Luftschadstoffe) sind im weiteren Verfahren zu prüfen und gegebenenfalls über entsprechend Festsetzungen zu treffen. Ansonsten keine Einwände.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Siehe Stellungnahme der Verwaltung - Immissionsschutz.</p> <p>Kenntnisnahme Es wurde entsprechend verfahren.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
<p><u>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung</u> (Schreiben vom 16. Dezember 2019)</p> <p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> (Schreiben vom 18. Dezember 2019)</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><u>Raumordnung</u> Die Planung sieht den Abriss des bestehenden Seniorenzentrums „Haus auf dem Killesberg“ und eine Neubebauung in zwei Bauabschnitten mit einer Einrichtung für stationäre und ambulante Pflege, Tagespflege, Begegnungsstätte, betreutem Wohnen, familiengerechten Wohnungen und einer</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p> <p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Kindertagesstätte vor. Diese Maßnahme der Innenentwicklung wird ausdrücklich begrüßt und entspricht den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p>	<p>---</p>
<p><u>Verband Region Stuttgart</u> (Schreiben vom 20. Dezember 2019)</p> <p>Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme durch den Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart beschlossen.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme Es wurde entsprechend verfahren.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg</u> (Schreiben vom 27. Dezember 2019)</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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>Kenntnisnahme Im Textteil des Bebauungsplans wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>	<p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkarte von Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel) und der Hassberge-Formation (Kieselsandstein). Diese werden von weniger als 3 m mächtigen quartären Lockergesteinen überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>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.</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. offene bzw. lehmerfüllte</p>		

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.		
<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p> <p>---</p>
<p>Grundwasser Die Planfläche liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002). Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p><u>Unitymedia BW GmbH</u> (Schreiben vom 3. Januar 2020)</p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>3. Bestand im Betrachtungsraum und im örtlichen Umfeld Die im Plangebiet vorhandene Bebauung wird als den Beteiligten bekannt vorausgesetzt. Da die vorhandene Bebauung im Verlauf der Maßnahme komplett rückgebaut wird, kommt dieser keine Betrachtung zu. Das Gebiet um das Plangebiet ist durchweg mit hochwertigen Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Eine abschließende und detaillierte Beschreibung erfolgt in der Anlage zum Bebauungsplan unter Punkt 2. Ergänzend ist zu erwähnen, dass sich nördlich des Plangebiets das Höhenfreibad Killesberg befindet, welches insbesondere an Wochenenden im Sommer sehr stark frequentiert ist. Dies führt daher regelmäßig zu einer Parkraumüberlastung und entsprechenden verkehrspolizeilichen Einsätzen. Zudem muss dort auch mit einem sog. „Elterntaxi“ Verkehr zum Freibad gerechnet werden. Im Höhenpark Killesberg selbst befindet sich die „Sparda-Welt Freilichtbühne“, welche vorrangig für Konzertveranstaltungen gebucht wird, als auch die Kleinbahn der SSB. Beides sind Besuchermagneten, welche aber durch die Zuwegung aus Richtung Stresemannstraße bzw. ÖPNV Haltestelle Killesberg erschlossen werden. Deren Besucherströme sind somit nachrangig für das Bauvorhaben, polizeiliche relevante Ordnungsstörungen gibt es aktuell nicht. Auch vom Club „Perkins Park“ gehen keine (Ruhe-) Störungen aus, die bis zu den Gebäuden des Bauvorhabens reichen können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p>4. Öffentlicher Personennahverkehr Die ÖPNV Haltestelle Killesberg liegt in einer Entfernung von über 600 Meter zum Planungsgebiet. Dort sind aktuell die Stadtbahnlinie U5 zu erreichen, deren Endhaltestelle es ist, sowie die Buslinien 43, 44, 50, N2. Es bestehen</p>	<p>Kenntnisnahme Das bestehende Erschließungsdefizit im Bereich Fleckenweinsberg/Lenbachstraße ist auch in der im Jahr 2021 im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart durchgeführten</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>hierdurch Fahrverbindungen in Richtung Innenstadt mit der Linie U5 und Bus 44, sowie in Richtung Pragsattel und Stuttgart-West.</p> <p>Die Anbindung an den ÖPNV ist aus unserer Sicht verbesserungswürdig. Die Wegstrecke zu einer Haltestelle sollte 5 Gehminuten nicht übersteigen, da sich, gerade zur Nachtzeit, bei einer längeren Strecke die Wahrscheinlichkeit einer Straftat zum Nachteil des fußläufigen Nutzers erhöhen kann. Die öffentlichen Straßen und Plätze im Stadtbezirk sind nach polizeilichen Erkenntnissen als im stadtübergreifenden Vergleich weit überdurchschnittlich sicher einzustufen. Mit einer Veränderung ist nach unserer Einschätzung, auch durch die Neubebauung bedingt, nicht zu rechnen.</p> <p>Jedoch kommt hier dem Wunsch nach subjektiver Sicherheit Bedeutung zu. Eine längere Gehstrecke wird im Empfinden des Fußgängers als unangenehm empfunden. Bei Fußwegstrecken über 400 Meter, etwa 5 Gehminuten, erhöht sich das eigene Empfinden der Unsicherheit zunehmend, da sich dieselben Wahrnehmungen zueinander addieren und immer neue Wahrnehmungen hinzukommen, die subjektiv als unsicher empfunden werden können.</p> <p>Von hiesiger Seite wird angeregt, eine grundsätzliche Verbesserung der ÖPNV Anbindung herzustellen, hierbei auch die Anbindung des Höhenfreibades Killesberg als Option mit einzubeziehen, um eine Reduzierung des durch das Höhenfreibad verursachten Verkehrsaufkommens, insbesondere „Elterntaxi“ Verkehr zu erreichen.</p>	<p>Ortsbus Untersuchung nochmals bestätigt worden. Die sporadische Bedienung des Siedlungsgebiets an einzelnen Wochentagen durch den privatwirtschaftlich organisierten Ortsbus Feuerbach ist ausbaufähig. Angestrebt wird außerhalb des Bauverfahrens die ÖPNV-Erschließung zu verbessern und eine reguläre Linienbus-Bedienung des Gebiets mit Kleinbussen und einer Anbindung an das übergeordnete ÖPNV-Netz (S-Bahn, Stadtbahn) zu schaffen.</p>	
<p>5. Straßenverkehrssituation</p> <p>Die bisherige Nutzung erfährt durch das Bauvorhaben in vielfältiger Weise eine Änderung. Vorhandener Parkraum wird bebaut. Der Charakter der Nutzung wird durch Wohnen und das Realisieren einer Kindertagesstätte geändert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Pflegeheim sowie für die neuen Wohnungen sind in einer gemeinsamen, eingeschossigen und teils begrünten Tiefgarage vorgesehen. Auf diese Weise können die</p>	---

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Das Thema Parken wird insgesamt durch eine zukünftige Tiefgarage abgewickelt. Sämtliche gewünschte Nutzungen sollen unterirdisch erfolgen. Für prüfenswert werden in diesem Zusammenhang Möglichkeiten gehalten, die einer lebensnahen Abwicklung förderlich sind. Beispielhaft ist dabei das Angebot von Fahrradabstellanlagen, entsprechende Ladesäulen und Mobilitätsstationen zu nennen.</p> <p>Wir empfehlen den Bereich der zentralen Anlieferung zum Pflegeheim so zu gestalten, dass mindestens ein Warteplatz für einen weiteren Lieferanten vorhanden ist, wie derjenige, welcher an der Rampe steht. Eine Beeinträchtigung der Tiefgaragenzufahrt sollte unserem Erachten nach grundsätzlich vermieden werden. Die zentrale und einzige Zufahrt im Bereich der Altenwohnanlage steht für alle medizinischen Transporte zur Verfügung. Eine Darstellung einer Parkmöglichkeit/ Andienmöglichkeit bei gleichzeitiger Anfahrt mehrerer Rettungsdienste ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Im Bedarfsfall erfolgt das Abstellen im angrenzenden Wohngebiet. Eine ergänzende Erschließung über eine reine Rettungszufahrt über den Kaulbachweg zum Wohnanger wäre zu prüfen.</p> <p>Das dargestellte Parkraumkonzept schildert lediglich die Nutzung durch Personal und Bewohner. Der heute hohe Mobilitätsanteil generell und die Möglichkeit Bewohner mittels Pkw zu besuchen, trägt unseres Erachtens das Parkraumkonzept nicht ausreichend Rechnung, weshalb der Bau von Besucherparkplätzen als sinnvoll angesehen wird. Ansonsten schlägt sich das Parkverhalten im angrenzenden Wohngebiet nieder, dass in den 50iger Jahren errichtet wurde. Das damalige Straßenmaß der Fahrbahn-</p>	<p>oberirdischen Freiräume vom Parkdruck entlastet sowie ein attraktives Umfeld geschaffen und als Aufenthaltsfläche für die zukünftigen Bewohner genutzt werden.</p> <p>Darüber hinaus wird die Stellungnahme der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt mit dem Ziel weitere Standorte für entsprechende Fahrradabstellanlagen im weiteren Verfahren unterzubringen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Anregung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern im Rahmen der Ausführungsplanung/ Genehmigungsplanung zu beachten. Die Stellungnahme wurde der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme Angestrebt werden soll außerhalb des Bebauungsplanverfahrens die ÖPNV-Erschließung zu verbessern und eine reguläre Linienbus-Bedienung des Gebiets mit Kleinbussen und einer Anbindung an das übergeordnete ÖPNV-Netz (S-Bahn, Stadtbahn) zu schaffen. Demnach kann auch die Zahl der Stellplätze für Besucher gemindert werden, sodass man nicht zwangsläufig auf den eigenen PKW angewiesen ist.</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>breite sowie die Anzahl von Abstellmöglichkeiten auf dem Privatgrund führen möglicherweise zu Problemen in der unmittelbaren Nachbarschaft in Bezug auf das motorisierte Besucheraufkommen.</p> <p>Aktuell kann der vorhandene öffentliche Parkraum im Umfeld als ausgeschöpft betrachtet werden. Wie empfohlen hierbei einen Parkraumschlüssel von 1:1 für die Wohnungen des Familienwohnens und des betreuten Wohnens. Beim betreuten Wohnen kann der Schlüssel reduziert werden, wenn es sich um Einzelzimmer handelt und nicht zwingend mit einem rüstigen fahrtauglichen Partner zu rechnen ist. Für das Personal raten wir an, mindestens für 50 % der gleichzeitig anwesenden Belegschaft Parkplätze vorzuschreiben. Abhängig von Überlappungszeiten des Personals bei Schichtwechsel entsprechend mehr.</p> <p>Den Planunterlagen ist der Standort einer Kindertagesstätte nicht zu entnehmen. Die Problematik der Andienung bei einer Ganztageseinrichtung sowie das Hol- und Bringverhalten der Elternschaft wird im dargestellten Entwurf nicht thematisiert. Unter dem Stichwort "Elterntaxi" wird auf diese Problematik in seiner Gesamtheit hingewiesen. Diese Problematik sollte so gelöst werden, dass ein personeller Aufwand der Sicherheits- und Ordnungsbehörde im Sinne einer intensiven Überwachung bei auftretenden Problematiken vermieden wird.</p> <p>Die Realisierung einer weiteren Buslinie im Bereich der Lenbachstraße, vermutlich mit einer Anbindung an den Stadtteil Stuttgart-Feuerbach, wird ausdrücklich begrüßt. Mitarbeiter, Bewohner, Besucher sowie Nutzer der Einrichtungen können das dargestellte Angebot mit Hilfe dieser zusätzlichen Möglichkeit des ÖPNV's verträglich erreichen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet wird von der Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg erfasst.</p> <p>Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sieht der Bebauungsplan neben Pflegeeinrichtungen auch Seniorenwohnungen vor. Bei betreuten Seniorenwohnungen handelt es sich um eine bestimmte Sonderform des Wohnens. Bei Senioren kann in der Regel von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden.</p> <p>Zudem wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens angestrebt die ÖPNV-Erschließung zu verbessern und eine reguläre Linienbus-Bedienung des Gebiets mit Kleinbussen und einer Anbindung an das übergeordnete ÖPNV-Netz (S-Bahn, Stadtbahn) zu schaffen. Demnach kann auch die Zahl der Stellplätze für Wohnungen im Sinne der Verwaltungsvorschrift Stellplätze entsprechend der Einbindung des Standorts in den ÖPNV (Nahverkehrsbonus) gemindert werden.</p> <p>Dies entspricht auch dem Zielbeschluss „Lebenswerte Innenstadt“ und dem darin festgelegten Ziel, den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf ein Minimum zu beschränken.</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>5.1 Externe Zugänge / „Kiss an go“ Zonen</p> <p>Bei der Planung von Einrichtungen, die ein hohes Maß an Publikumsverkehr generieren, sollten die Personenströme durch bauliche und gestalterische Maßnahmen gelenkt werden. Bei der planerischen Umsetzung der Kindertagesstätte, welche sicherlich auch Kindern von außerhalb des Quartiers aufnehmen soll, wird eine Orientierung in Richtung Lehnbachstraße oder Kaulbachweg empfohlen. Es sollte so vermieden werden, dass die Kinder, welche zu Fuß zur Einrichtung kommen, den Weg über die Zufahrt nehmen müssen. Nicht gänzlich zu verdrängen ist die „Elterntaxi“ Problematik. Wenn sich die Einrichtung im Bereich der Zufahrt zum Quartier befindet, wird sich dort möglicherweise eine „Kiss an Go“ Zone etablieren, der fortwährend gegengesteuert werden muss. Bei einer Positionierung der Einrichtung weg von der Zufahrt wird zwar der „Elterntaxi“-Verkehr nicht zwingend geringer ausfallen, jedoch wird der Verkehr über die Lehnbachstraße führen, zu den genannten Wegen hin. Die Einrichtung von „Kiss an go“ Zonen wird seitens der Polizei außerordentlich kritisch betrachtet. Nach wie vor stellt Fahrverkehr im Nahbereich von Schulen und Kindergärten ein erhebliches Risiko für alle Kinder, in Kindergärten meist Verkehrsanfänger, dar, was auch für „Kiss an Go“ gilt. Zudem tragen solche Zonen meist nur zur Steigerung des Verkehrsaufkommens bei, wenn der garantierte einrichtungsnahe Anfahrtsbereich quasi garantiert ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt, um im Zuge der Ausführungsplanung/ Genehmigungsplanung Maßnahmen zu prüfen/ zu beachten.</p>	<p>---</p>
<p>5.2 Rettungswagen / Notarztwagen</p> <p>Wir empfehlen, für Rettungswagen und Notarzteinsatzfahrzeug gekennzeichnete Parkplätze in der Anfahrtszone des Pflegebereichs auszuweisen. Somit steht diesen im Einsatzfall ein reservierter Parkplatz zur Verfügung, und die Fahrzeuge geraten</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>nicht in Konflikt mit der restlichen Andienung zum Pflegeheim.</p> <p>5.3 Lieferfahrzeuge Der Bereich zwischen den Wohngebäuden ist als Autofrei gekennzeichnet. Fraglich ist, wie hierbei der Lieferverkehr abgewickelt werden soll. Lieferverkehr über die Tiefgarage dürfte sich ausschließen, da die Deckenhöhe für Pkw ausgelegt werden wird, aber nicht für Lieferwagen und Lkw. Bei 110 Wohneinheiten dürfte damit zu rechnen sein, dass ein entsprechender nicht zu vernachlässigender Lieferverkehr stattfinden wird. Da die Nahversorgung praktisch nicht vorhanden ist, wird auch im Sortiment Lebensmitteleinzelhandel ein erheblicher Lieferverkehr stattfinden. Es sollte in jedem Fall planerisch vorgesorgt werden, damit eine Rückstausituation bis in die Lenbachstraße vermieden werden kann. Da es sich beim Quartier um eine Sackgasse handelt, sollten unserer Meinung nach entsprechende Abstellflächen ausgewiesen werden. Wir empfehlen entsprechend auch bauliche Sicherungen, beispielsweise Poller, um die Zufahrt zum geplanten „Autofrei-Bereich“ zu verhindern. Es sollen kritische und schadensträchtige Begegnungen vermieden werden, die bei ungehinderter Zufahrt von Kraftfahrzeugen zu erwarten sind. Die Gefahr für Fußgänger durch unberechtigt einfahrende Fahrzeuge ist in fahrzeugverkehrsfreien Bereichen am höchsten, da der Fußgänger nicht mit einem Fahrzeug rechnet und sein Verhalten der Situation auch nicht angepasst ist.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Anregung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Das Anlieferungskonzept wird im weiteren Verfahren mit der Landeshauptstadt Stuttgart abgestimmt.</p>	<p>---</p>
<p>6. Subjektive Sicherheitsaspekte und soziale Kontrolle Die städtebauliche Kriminalprävention hat die Verminderung von Tatgelegenheiten und eine Erhöhung der sozialen Kontrolle zum Ziel.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>6.1 Öffentliche Verkehrsflächen Plätze sollen sauber gehalten werden, nicht vollständig abgelegen sein, Blickbeziehungen müssen von Gebäuden und Wegen aus zueinander bestehen. Treppenaufgänge, Fahrstühle und Eingangszonen sollen nicht abgetrennt, sondern offen und gut einsehbar geplant werden. Außenräume sollten so gestaltet werden, dass sich jeder schnell einen Überblick verschaffen und die Situation einschätzen kann. Verwinkelte Mauern, hohe Hecken, willkürlich und dicht hinter- oder nebeneinander platzierte Stadtmöblierung behindern die Sicht. Entsprechende Situationen sollten von vornherein vermieden oder nachträglich bereinigt werden. Außenanlagen sollten eine klare Trennung zwischen Verkehrswegen und Aufenthaltszonen haben. Übersichtliche Anordnung öffentlicher Räume und die Herstellung von Übersichtlichkeit und Blickbeziehung. Bevorzugung kleiner Plätze sowie die Bündelung von Aktivitäten. Die Durchwegung sollte strukturiert und die Hauptwege klar geführt sein, um durch Überschaubarkeit das Sicherheitsgefühl zu stärken. Bei den aktuell vorliegenden Plänen aus dem Wettbewerb können oberirdisch, und soweit erkennbar auch unterirdisch, keine nennenswerten Beeinträchtigungen der subjektiven und objektiven Sicherheit durch die Bauweise festgestellt werden. Die Belange an Übersichtlichkeit werden durch versetztes Positionieren der Gebäude erreicht. Die Winkelbauweise erhöht die Fensterfläche und somit die Möglichkeit, die Freiflächen und Zugänge einzusehen. Es bestehen zahlreiche Sichtbeziehungen von Gebäude zu Gebäude, nicht einsehbare Bereiche sind vorhanden, jedoch auf Grund der Vorgaben durch die Baulinien und die Topografie durch Gebäudegestaltung in Verbindung mit der beabsichtigten</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt, um im Zuge der Ausführungsplanung/ Genehmigungsplanung Maßnahmen in der Gestaltung der Freiräume zu prüfen/ zu beachten.</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Wohnungsanzahl nicht gänzlich zu vermeiden. Bei den nicht vollständig einsehbaren Bereichen ist jedoch mit einem hohen Passantenaufkommen zu rechnen, weshalb hieraus eine soziale Kontrolle resultiert.</p> <p>Es kann bei der aktuellen Anordnung der Gebäude freiwillige Sozialkontrolle durch Benutzer und Bewohner ausgeübt werden. Die Gebäudehöhe ermöglicht es, aus dem Gebäude heraus Gesichter und Verhaltensweisen zu erkennen und zu beurteilen und so entsprechend zu handeln. Alle geplanten Plätze sind zentral gelegen und somit ebenfalls der sozialen Kontrolle der Bewohner unterworfen. Lediglich der mit „Treff“ bezeichnete Bereich ist etwas abseits und nur von zwei Gebäuden einzusehen. Da nicht genau beschrieben ist, welchen Zweck dieser Bereich hat, halten wir uns mit der Aussprache einer Empfehlung für diesen Platz zurück. Wünschenswert wäre jedoch, wenn ein Platz mit entsprechendem Besucheraufkommen zentraler gelegen wäre, beispielsweise zwischen zwei Wohngebäuden auf jeweiliger Giebelseite.</p> <p>6.2 Straßenbeleuchtung Eine ausreichende Beleuchtung schafft Sicherheit und Wohlbefinden. Die Beleuchtung im Plangebiet sollte, um kriminalpräventiven Anforderungen gerecht zu werden, ausreichend sein, um ein Gesicht einer Person schon auf eine Distanz von 5 – 10 Metern erkennen zu können. Hierzu ist es auf Grund des Sehvermögens des Menschen erforderlich, Beleuchtung mit entsprechend breitem Spektrum einzusetzen. Eine Beleuchtung ohne hell – dunkel Wechsel ist in den öffentlich zugänglichen Bereichen möglich. Für die Straßenbeleuchtung der rechtlich öffentlichen Zufahrtsstraße ist die Beachtung der DIN EN 13 201 gesetzlich vorgeschrieben, eine nutzungsbezogene Ausgestaltung im Bereich der</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Planungsfläche entsprechend der Beleuchtungssituation und der daraus resultierenden Beleuchtungsklasse obliegt dem Träger der Straßenbaulast. Wir empfehlen die Zufahrtsstraße zwischen Lenbachstraße und Tiefgarage mit Mehrfeldleuchten auszustatten, die für alle Verkehrsträger geeignetes Licht abstrahlen. Für diese Verkehrsflächen mit gemischtem Verkehr, Radfahrer und Fußgänger, werden im Allgemeinen 4000 Kelvin (250 Mire) als Farbtemperatur für die Beleuchtung empfohlen. Für andere Flächen sind allgemein 2800 bis 3000 Kelvin (333 Mire) empfohlen.</p> <p>Für die Beleuchtung der öffentlichen Flächen innerhalb der Bebauung empfehlen wir die Vorschriften der DIN EN 13 201 analog anzuwenden. Insbesondere auf den zentralen Wegeverbindungen und im Bereich der überbauten oberirdischen Flächen sollte auf eine ausreichende Beleuchtung geachtet werden.</p> <p>6.3 Spielplätze und Quartiersplätze Quartiersplätze dienen als Treffpunkte für die Bewohner, als Aufenthaltsorte für Besucher und sind somit wichtiger Generator für das Entstehen und Bestehen von Territorialität mit der Folge von natürlicher Überwachung und Verantwortungsübernahme für den öffentlichen Raum durch die Nutzer. Durch die Gestaltung verbessert sich das Image des öffentlichen Raums und hat direkt Auswirkung auf das Sicherheitsempfinden der Bewohner. Attraktive öffentliche Treffpunkte sorgen für Pasantenverkehr und fördern überdies die Bereitschaft zur Übernahme freiwilliger soziale Kontrolle auch durch diesen Personenkreis. Bei der Materialwahl in der Gestaltung muss der Schutz vor Sachbeschädigungen ein wichtiges Auswahlkriterium sein, damit die Investitionen nachhaltig sind und die Folgekosten für Schadensbeseitigung möglichst gering ausfallen. Stadtmöbel aller Art</p>	<p>Kenntnisnahme Die Anregung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt, um im Zuge der Ausführungsplanung/ Genehmigungsplanung Maßnahmen in der Gestaltung der Freiräume zu prüfen/ zu beachten.</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>müssen robust sein und trotzdem die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen – z. B. auch älterer Menschen – berücksichtigen.</p> <p>Die bisher eingeplanten Quartiersplätze werden von uns als ausreichend dimensioniert angesehen, die Flächen sind großzügig gewählt und dürften der generationenübergreifenden Bewohnerstruktur des zukünftigen Wohnquartiers Rechnung tragen.</p> <p>Wir schlagen in diesem Zusammenhang vor, entsprechend dem Bedarf Spielgeräte zu installieren, bzw. einen Spielplatz auszuweisen. Der gesamte Stadtteil ist unserer Ansicht nach unterversorgt, in unmittelbarem Umfeld befinden sich keinerlei Spielplätze.</p> <p>Eine eventuell angedachte Kombination des Spielplatzes mit der Kindertageseinrichtung wird von uns mit Vorbehalt gesehen, da von außerhalb des Quartiers ein entsprechender Nutzungsdruck auf den Spielplatz zu erwarten ist und dies zu Konflikten führen könnte. Möglicherweise wird aber bis zur Fertigstellung des Quartiers außerhalb ein zusätzlicher neuer Spielplatz durch die Landeshauptstadt Stuttgart eingerichtet.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht wäre es wünschenswert, wenn Sträucher und Büsche im Interesse der Übersichtlichkeit niedrig gehalten werden. Der Abstand zu den Wegen sollte wenn möglich 5 Meter betragen.</p> <p>Ebenso wird vorbehaltlich den baumschutzrechtlichen Vorgaben empfohlen, dass Bäume aus demselben Grund bis zu einer Höhe von 2 Metern freigeschnitten sind und bis zu dieser Höhe kein Blätterwerk aufweisen. Herabhängende Äste empfehlen wir regelmäßig entsprechend zurückzuschneiden. Die Durchsichtigkeit und Geradlinigkeit der Bepflanzung sollte so ein subjektives Gefühl der Sicherheit vermitteln und unübersichtliche Bereiche vermeiden.</p> <p>Bei der Auswahl der Bäume empfehlen wir darauf zu achten, dass keine</p>		

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Verkleidungen, durch Begrünung sowie künstlerische Gestaltung gegen Graffiti geschützt werden. Wir empfehlen für die Außenmöblierung wie Bänke und Tische, nur solche zu verwenden, welche den Anforderungen der DIN EN 581 entsprechen.</p> <p>8. Wegeleitsysteme Eine gute Orientierung in Gebäuden oder im öffentlichen Raum reduziert Unsicherheit. Wo Richtungshinweise erforderlich sind, können diese durch Beschilderung, Markierungen oder Farbgestaltung zum Ausdruck kommen. Hausnummern sollten schon von weitem deutlich erkennbar – und nachts beleuchtet – sein. Auf Grund der Größe des Geländes und der Zahl der Gebäude empfehlen wir ein ausreichendes Wegeleitsystem zu installieren, welches den Besucher von den Zugängen des Geländes, bzw. den Tiefgaragen in die entsprechenden Gebäude führt. In den (öffentlichen) Gebäuden empfehlen wir entsprechend ebenfalls eine ausreichende und schlüssige Beschilderung. Naheliegend ist, mit dem Wegeleitsystem auch eine räumliche Aufteilung in private, teilweise öffentliche und öffentliche Bereiche durch entsprechende Kennzeichnung zu verbinden. Kennzeichnungen von Gebäuden durch variierende Anstriche der Eingangsbereiche fördern die territoriale Verbindung der Bewohner und steigern die Bereitschaft freiwillige soziale Kontrolle zu übernehmen.</p> <p>9. Tiefgaragen und unterirdische Zugänge Die Tiefgaragen sollten optimaler Weise so weit möglich mittels Lichtgittern oder Fenster mittels natürlichem Licht beleuchtet werden. Natürliches Licht erhhatht das Wohlbefinden der Benutzer und steigert das subjektive</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p>Die Tiefgaragen sollten optimaler Weise so weit möglich mittels Lichtgittern oder Fenster mittels natürlichem Licht beleuchtet werden. Natürliches Licht erhhatht das Wohlbefinden der Benutzer und steigert das subjektive</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Sicherheitsgefühl. Wo dies nicht möglich ist, ist der Effekt von natürlichem Licht durch im entsprechenden Bereich erscheinenden Kunstlicht sicherzustellen. Eine ausreichende Beleuchtung mit mindestens 300 Lux am Boden und 4000 Kelvin in Bereichen mit Fahrzeugverkehr wäre unserer Meinung nach ratsam. In reinen Fußgängerbereichen, somit Zugängen und Treppenhäusern im Parkhaus wäre es zudem wünschenswert, mindestens 270 Lux zu erreichen mit 3000 Kelvin. Ergänzende Vorschriften für Fluchtwegbeleuchtung werden von dieser Empfehlung nicht berührt. Es sollte darauf geachtet werden, dass keine Nischen oder verwinkelte Bereiche entstehen. Diese begünstigen die Möglichkeit sich zu verbergen und stellen somit eine tatsächliche Tatgelegenheit dar. Die Übersichtlichkeit in einer Tiefgarage trägt maßgeblich zum subjektiven Empfinden der Nutzer bei.</p> <p>Eine regelmäßige Reinigung der Tiefgarage sollte baulich durch die Verfügbarkeit von Wasser- und Stromanschlüssen möglich sein. Die Wände und Decken sollten in hellen, idealerweise weißer Farbe gestrichen sein. Ein Leitsystem mit Bodenmarkierungen vervollständigt ein System mit Wegweisern.</p> <p>10. Einbruchsschutz / Diebstahlschutz</p> <p>Eine individuelle sicherheitstechnische Beratung wird durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle angeboten. Eine sicherheitstechnische Beratung ist kostenlos und unverbindlich.</p> <p><i>Kontaktadresse: Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention-Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Löwentorbogen 9 A 70376 Stuttgart Telefon: +49(0) 711 / 8990-1230 mailto:stuttgart.pp.praevention@polizei.bwl.de</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Gerade Straftaten zum Nachteil älterer Menschen haben in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Eine Vortragstätigkeit zu diesem Themenfeld wird durch das Referat Prävention - Kriminalprävention - angeboten, wir empfehlen, regelmäßig von dem kostenlosen Angebot Gebrauch zu machen. Über eine Einladung zu einem Vortrag würden wir uns freuen.</p> <p>Grundsätzlich empfehlen wir, Fahrradabstellplätze innerhalb von Gebäuden mit verschließbaren Räumen anzulegen. Bei Gemeinschaftsräumen sollen technische Einrichtungen zur Sicherung der Räder vorhanden sein. Die Einrichtung von Abstellmöglichkeiten in frei zugänglichen Tiefgaragen kommt dem Abstellen im Freien gleich. Sollte dies der Fall sein, so raten wir zu Abstellanlagen, welche den Anforderungen der DIN EN 79008 hinsichtlich des Diebstahlschutzes entsprechen. Fahrradabstellanlagen im Freien sollten bei den Gebäudezugängen liegen, sie sollten vom Gebäude aus einsehbar sein, damit eine Kontrolle möglich ist.</p> <p>In großen Quartieren stellen Müllbehälter eine ernstzunehmende Störung der Ordnung dar. Größere sichtbare Ansammlungen lassen einen Eindruck der Verwahrlosung entstehen, selbst wenn kein offen liegender Müll feststellbar ist. Zudem ist bei offen aufgestellten Müllbehältern eine entsprechende „Vermüllung“ durch wilde Ablagerungen festzustellen. Wir empfehlen Müllbehälter entweder in einem geschlossenen Raum, oder wenn im Freien, dann mit einer Einhausung versehen aufzustellen. Die Zugangsmöglichkeit sollte auf die Bewohner bzw. Nutzer beschränkt werden, um wilde Ablagerungen zu vermeiden.</p> <p>11. Beteiligung Das Polizeipräsidium Stuttgart, federführend vertreten durch das Referat Prävention, würde auch zukünftig um</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Beteiligung am weiteren Verfahren bitten, um gegebenenfalls Anregungen zur städtebaulichen Kriminal- und Verkehrsprävention zu geben.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.</p>	
<p><u>Amt für Umweltschutz</u> (Schreiben vom 9. Januar 2020)</p> <p>Bodenschutz Die Planung stellt voraussichtlich keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Sobald das Maß der baulichen Nutzung feststeht, wird eine Bilanzierung nach Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) durchgeführt.</p> <p>Immissionsschutz Bezüglich der Tiefgarage einschließlich Zufahrt ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen. Ein schalltechnisches Gutachten wird im Laufe des Verfahrens erstellt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch eines Pflegeheims mit 45 dB(A) tags bzw. 35 dB(A) nachts sehr hoch ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (BS Ingenieure Ludwigsburg vom 5. Juli 2021) wurden die Einwirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt sowie die mit den zulässigen Nutzungen verbundenen Auswirkungen anhand eines beispielhaften Betriebs bzw. Bebauung untersucht.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im nordöstlichen Plangebiet die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Pflegenutzungen sowohl tagsüber (45 dB(A)) als auch nachts (35 dB(A)) durch den Straßenverkehr teilweise überschritten werden. Durch die Überschreitungen in einer Größenordnung von ca. 2 dB(A) besteht im Plangebiet jedoch maximal der Lärmpegelbereich I. Passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 sind bei Pflegenutzung erst ab Lärmpegelbereich II nötig. Entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Orientierungswerte für eine Gebietsausweisung als Reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet eingehalten.</p> <p>Mit dem Betrieb einer Pflegeeinrichtung sind insbesondere Emissionen</p>	<p>---</p> <p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p data-bbox="197 1379 660 1413">Stadtklimatologie/Lufthygiene</p> <p data-bbox="197 1417 746 1783">Nach dem Klimaatlas Verband Region Stuttgart (2008) ist das Plangebiet als Stadtrand-Klimatop einzustufen. Klimarelevante Größen (Temperatur, Feuchte, Wind) sind durch die vorhandene Bebauung wesentlich beeinflusst. Um einer Überwärmung des Gebiets im Sommer zu vermindern, sind unbebaute Bereiche zu entsiegeln und zu begrünen.</p> <p data-bbox="197 1933 405 1966">Verkehrslärm</p> <p data-bbox="197 1971 730 2038">Durch die zukünftigen Nutzungen mit 45 Pflegeplätzen und ca. 110 Woh-</p>	<p data-bbox="770 210 1299 1341">durch die Anlieferung von Waren im Zeitbereich tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und Parkvorgänge von Pkw tags und nachts im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt zu erwarten. Durch Anliefervorgänge mit Lkw - insbesondere in Verbindung mit dem Betrieb von Kühlaggregaten am Fahrzeug - ergeben sich bereichsweise im Zeitbereich tags Überschreitungen der Richtwerte. Auch durch Pkw-Fahrten kommt es insbesondere im Zeitbereich nachts zu Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen an den geplanten Gebäuden. Diesen muss entweder durch eine Organisation des Betriebsablaufs (z. B. keine Andienung durch Lkw mit Kühlaggregat, keine Pkw Fahrten nachts), oder der Planung von abschirmenden Maßnahmen (z. B. Überdachung im Andienungsbereich und im Bereich der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage) oder architektonischen Selbstschutz (z. B. Prallscheiben, Grundrissorientierung) an den geplanten Gebäuden entgegnet werden. Mögliche Lärmschutzmaßnahmen sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und nachzuweisen.</p> <p data-bbox="770 1417 1289 1892">Der Erhöhung der Grundflächenzahl im Plangebiet werden klimaspezifische Minimierungsmaßnahmen entgegengesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Wiederherstellung und Durchgrünung mit klimabedeutamen Gehölzstrukturen, Begrünung der Freiflächen und Dachbegrünungen. Anstelle eines verschachtelten Baukörpers werden mehrere voneinander getrennte Solitärgebäude erstellt, die eine verbesserte Durchlüftung des Plangebiets ermöglichen.</p> <p data-bbox="770 1971 1011 2004">Kenntnisnahme</p> <p data-bbox="770 2009 1251 2076">Siehe Stellungnahme der Verwaltung - Immissionsschutz.</p>	<p data-bbox="1390 1417 1417 1451">ja</p> <p data-bbox="1390 1977 1422 2000">---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>nungen wird sich das Verkehrsaufkommen im Plangebiet in der Lenbachstraße mindestens verdreifachen.</p> <p>Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens in Verbindung mit einer Verkehrszählung unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist erforderlich.</p> <p>Energie <u>Energiestandard:</u></p> <p>Folgender Text ist hinzuzufügen: Es wird empfohlen, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 20 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24. Oktober 2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sollten die Vorgaben der EnEV um 30 % unterschritten werden. Für Wohngebäude sollten die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 eingehalten werden.</p> <p><u>Photovoltaik und Dachbegrünung:</u> In den textlichen Festsetzungen ist der derzeit abgestimmte Musterbaustein einzufügen, wonach Solaranlagen auf bis zu 40 % der Dachflächen angebracht werden können.</p> <p>Naturschutz, Grundwasserschutz, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung</p> <p>Keine Hinweise.</p>	<p>Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Amt für Umweltschutz – Stadtklima, Energie)</p> <p>Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme der Verwaltung im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Amt für Umweltschutz – Stadtklima, Energie)</p>	<p>---</p> <p>---</p>

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

- Garten-, Friedhofs- und Forstamt
- BUND Regionalverband Stuttgart
- Deutsche Telekom AG T-Com
- Handwerkskammer Region Stuttgart
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart
- Landesnaturschutzverband Region Stuttgart
- NABU Stuttgart e. V.
- Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart
- Stadt Ditzingen
- Stadt Korntal-Münchingen
- Stadtwerke Stuttgart GmbH
- Stuttgarter Straßenbahnen AG
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)
- Zweckverband Strohgäuwasserversorgung

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord**

**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 21. März 2022 und der Frist von einem Monat durchgeführt.

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berück- sichtigung
<p><u>Stadt Kornwestheim</u> (Schreiben vom 21. März 2022)</p> <p>Gegenüber der geplanten Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen von Seiten der Stadt Kornwestheim keine Anregungen oder Bedenken. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.	---
<p><u>Stadt Korntal-Münchingen</u> (Schreiben vom 21. März 2022)</p> <p>Die Belange der Stadt Korntal-Münchingen werden durch die o. g. Planung nicht berührt. Es sind somit von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Eine Beteiligung der Stadt Korntal-Münchingen am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.	---
<p><u>Stadt Ditzingen</u> (Schreiben vom 22. März 2022)</p> <p>Die Belange der Stadt Ditzingen werden durch die o.g. Planung nicht berührt. Es sind somit von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.	---
<p><u>Landeshauptstadt Stuttgart – Liegenschaftsamt Landwirtschaft/ Grundstücksverkehr</u> (Schreiben vom 22. März 2022)</p> <p>Auf unsere Stellungnahme vom 12.12.2019 wird verwiesen. Der Außenbereich ist laut vorliegender Unterlagen vom Vorhaben nicht berührt,</p>	Kenntnisnahme.	---

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>dementsprechend sind auch keine weiteren landwirtschaftlichen Belange betroffen. Eine Beteiligung des TÖB Landwirtschaft im weiteren Verfahren ist nicht notwendig, sofern sich die Festlegungen und Maßnahmen nur auf das bezeichnete Gebiet beziehen. Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen keine Bedenken hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes.</p>		
<p><u>Landeshauptstadt Stuttgart – Gesundheitsamt</u> (Schreiben vom 29. März 2022)</p> <p>Auf Grund der im nordöstlichen Plangebiet vorhandenen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr und der damit verbundenen teilweisen Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowohl tagsüber (45 dB(A)) als auch nachts (35 dB(A)) für Pflegeneutzungen sind passive Lärmschutzmaßnahmen empfehlenswert. Darüber hinaus sind hinsichtlich der Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen an den geplanten Gebäuden mögliche Lärmschutzmaßnahmen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und nachzuweisen. Erheblich nachteilige Wirkungen sind nicht zu erwarten. Keine Einwände.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wurde entsprechend verfahren.</p>	<p>---</p> <p>ja</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> (Schreiben vom 29. März 2022)</p> <p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichts-gut-</p>	<p>Im Textteil des Bebauungsplans wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>	<p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>achten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte von Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel) und der Hassberge-Formation (Kieselsandstein). Diese werden von weniger als 3 m mächtigen quartären Lockergesteinen überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.</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</p>		

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. 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 Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Hierauf ist im Textteil des Bebauungsplans bereits hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p>
<p><u>Verband Region Stuttgart</u> (Schreiben vom 12. April 2022)</p> <p>Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.</p> <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>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p>	<p>---</p> <p>ja</p>
<p><u>Amt für Umweltschutz</u> (Schreiben vom 19. April 2022)</p> <p><u>Naturschutz</u> Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind beim Abriss der Gebäude artenschutzrechtliche Belange betroffen. Im Textteil sind Maßnahmen hierzu unter Kap. 1.11 festgesetzt. Der Abschnitt „CEF-Maßnahmen (Artenschutz)“ (S. 3) ist folgendermaßen zu ergänzen: „Vor Abriss der Gebäude sind 4 Mehrfachnistkästen für den Haussperling (Sperlingshäuser) <u>an fachlich geeigneten</u></p>	<p>Die textlichen Festsetzungen wurden in den Hinweisen entsprechend aktualisiert.</p> <p>Die Regelung über den Vollzug der Artenschutzmaßnahmen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><u>ten Standorten</u> in der Fläche für Gemeinbedarf (GB) an den Neubauten anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Vor Abriss der Gebäude sind 5 Fledermauskästen <u>an fachlich geeigneten Standorten</u> in der Fläche für Gemeinbedarf (GB) an den Neubauten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.“</p> <p>Es ist zu beachten, dass insgesamt als CEF-Maßnahme aufgrund der Einzelnachweise an verschiedenen Stellen für Fledermäuse 8 Quartiere vorgezogen anzubringen sind; für Haussperlinge sind 12 Niststätten notwendig.</p> <p>Des Weiteren ist im Textteil unter Hinweisen folgender Satz zu ergänzen: „Für eine funktionale Kompensation gebäudebewohnender Vogelarten ist die Anbringung von 8 Kästen für den Hausrotschwanz an den Neubauten erforderlich.“</p> <p>In der Begründung sind aus fachlicher Sicht die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens (S. 21-22) um folgenden Punkt zu ergänzen: - „Im Falle von Bauarbeiten im Westteil des Gebiets sind Maßnahmen gegen eine Einwanderung von Mauereidechsen ins Baufeld sowie zur Tötungsvermeidung erforderlich. Diese müssen zumindest die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes entlang der als Mauereidechsenhabitat eingestuften Böschung am Westrand des Gebiets umfassen. Bei Eingriffen in das Mauereidechsenhabitat ist eine Betroffenheit von § 44 Abs. 1 wahrscheinlich und es sind Maßnahmen zu ergreifen, die mit der unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen sind.“</p>	<p>Im Textteil des Bebauungsplans wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.</p> <p>Aufgrund von Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), die im Zeitraum von April bis Mai 2023 stattfand, wurde im Sommer 2023 eine Plausibilisierung der Bestandserfassung der Mauereidechse durchgeführt. Gegenüber den Erfassungen im Jahr 2018 hat sich der Bestand der Mauereidechse und deren Verbreitung im Plangebiet deutlich verändert. Damit hat sich im Plangebiet ein Bestand an Mauereidechsen etabliert, für den eine Nutzung der gesamten Freiflächen einschließlich des unmittelbaren Nahbereichs der Gebäude anzunehmen ist. Diese Situation spiegelt vergleichbare Entwicklungen in anderen Stadtteilen Stuttgarts der vergangenen Jahre wieder.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><u>Bodenschutz</u> Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. In Kapitel 7.5 der Begründung wird für die Bilanzierung nach BOKS (Bodenschutzkonzept Stuttgart) ein Verlust von 0,5 Bodendexppunkten (BX) angegeben. Dieser Wert kann nicht nachvollzogen werden und stammt nicht vom Amt für Umweltschutz.</p> <p>Die Bilanzierung gemäß BOKS ergab einen Verlust von 1,34 BX.</p> <p>Bodenindex Bestand: 2,97 BX Bodenindex Planung: 1,63 BX Bodenindex Verlust: 1,34 BX</p>	<p>Es ist vorgesehen, das jeweilige Baufeld vor Beginn der Baumaßnahmen mittels reptiliensicheren Rückwanderungszäunen abzusichern und die Tiere bei geeigneter Witterung im Zeitraum März bis Ende September auf dem Baufeld abzufangen und auf die öffentliche Grünfläche im Plangebiet zu verbringen. Hierfür wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von den Vorschriften für besonders und streng geschützte Tierarten (§ 44 BNatSchG) für die Art Mauereidechse für den Vollzug des Plans eingereicht, der mit Bescheid vom 15. März 2024 bewilligt wurde.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Antrag auf Erteilung der für das Bauvorhaben erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme eingereicht. Artenschutzrechtliche Vorschriften stehen daher dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegen.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.</p>	<p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><u>Immissionsschutz</u> Bezüglich der Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferungszone ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in einen vollständig eingehausten Bereich erfolgen. Aus unserer Sicht müssen bei der Berechnung der Lärmemissionen der Tiefgarage auch die Fahrbewegungen der privaten Stellplätze berücksichtigt werden, da das Urteil des VGH Mannheim vom 11.12.2013 Az.: 3 S 1964/13 nicht auf diesen Einzelfall übertragen werden kann. Für den Bereich der Anlieferungszone und der Tiefgaragenzufahrt empfehlen wir an den betroffenen Fassaden mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte keine sensiblen Nutzungen wie Pflegezimmer oder Wohnnutzungen vorzusehen. Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf gelten entsprechend dem Umfeld von reinen Wohngebieten folgende Immissionsrichtwerte: Maßgebliche Immissionsorte Immissionsrichtwert tags nachts Pflegezimmer 45 dB(A) 35 dB(A) Sonstige schutzbedürftige Räume 50 dB(A) 35 dB(A)</p>	<p>Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (BS Ingenieure vom 05.07.2021) wurden im Rahmen von ergänzenden Berechnungen informativ auch die Beurteilungspegel außerhalb des Bebauungsplangebiets ermittelt, die zusätzlich zu den gewerblich bedingten Immissionen die Pkw-Fahrten der Wohnnutzungen berücksichtigen. Dabei wird an der Bestandsbebauung tags maximal ein Beurteilungspegel von 46,6 dB(A) und nachts von 34,9 dB(A) erreicht. Der Richtwert für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts ist somit auch mit Berücksichtigung der Pkw-Fahrten der Wohnnutzungen weiterhin unterschritten.</p> <p>Bei den Beurteilungspegel innerhalb des Bebauungsplangebiets zeigt sich, dass insbesondere an der Ostfassade im Bereich der TG Zu- und Ausfahrt Überschreitungen der Richtwerte für Pflege in den Zeitbereichen tags und nachts zu erwarten sind. Der Bebauungsplan lässt deshalb vorsorglich Überdachungen im nördlichen und östlichen Bereich des Baufensters zu. Die Überdachungen dienen als mögliche Lärmschutzmaßnahmen.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die schalltechnischen Anforderungen endgültig zu klären.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Stadtklima und Lufthygiene</u> Im Dokument der Begründung sind auf Seite 16 unter „Dachbegrünung“ folgende Sätze zu streichen: „... Aufgrund des geplanten Energiekonzeptes kann in den Gebieten GB und WR1 bei Verwendung von sogenannten PVT-Kollektoren auf eine Dachbegrünung verzichtet werden (siehe Ziffer 4, Ver- und Entsorgung, Energiekonzept). Die Kombination von</p>	<p>Das mit der Verwaltung abgestimmte Energiekonzept für das Plangebiet sieht eine regenerative Wärmeversorgung auf Basis von Umweltwärme vor, die über Solarhybrid-Kollektoren (PVT) in Kombination mit einem erdverlegten Eisspeicher und einer Wärmepumpe erschlossen wird.</p> <p>Der Vorteil der PVT-Kollektoren liegt in ihrem Doppelnutzen, da neben</p>	<p>teilweise</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>PVT-Kollektoren mit einer Dachbegrünung ist technisch nicht möglich, so dass die Dachflächen mit PVT-Kollektoren ein bekiestetes Dach erhalten werden.“</p>	<p>Elektroenergie aus der Solarstrahlung gleichzeitig auch Wärmeenergie über rückseitig an den PV-Modulen angebrachte Luftkollektoren nutzbar gemacht wird, ohne dass dafür zusätzlicher Platzbedarf entsteht. Über die sich ergebende Kühlung der PV-Module wird deren Wirkungsgrad zudem erhöht. Um einen möglichst optimalen Wärmeübergang zwischen der Umgebungsluft und den Kollektoren sicherzustellen, muss sich unter diesen eine freie Luftströmung ausbilden können.</p> <p>In Kombination mit einer Dachbegrünung ist zu erwarten, dass sich, insbesondere auch durch die vollständige Verschattung und Kondensatbildung unter den Kollektoren, Bewuchs ausbildet, der bis in die Luftkollektoren vordringt. Dieser würde zum einen die Luftströmung behindern und zum anderen die für die Wartung notwendigen Sichtkontrollen erschweren. Ein Rückschnitt der Dachbegrünung unter den Kollektoren ist nicht möglich, da die Aufständigung aufgrund des Gewichts der Kollektoren (ca. 40 kg/ Modul) ausschließlich bodennah erfolgen kann. Zudem würden die Kollektoren bei einer Bewirtschaftung verschmutzen und es könnte zu Leckagen infolge von Beschädigungen kommen.</p> <p>Die Lage des Quartiers bedingt, dass keine alternative Wärmequelle (Erdwärme, Grundwasser, etc.) für die regenerative Wärmeversorgung zur Verfügung steht. Würden andere Luft-Wärmetauscher für die Wärmepumpe zum Einsatz kommen, müssten diese platzbedingt ebenfalls auf dem Dach positioniert werden, wodurch sich die für PV-Module und Begrünung nutzbare Fläche verringern würde.</p>	

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>In der frühzeitigen Beteiligung wurde ausgeführt, dass den klimatischen Belangen im weiteren Verfahren besondere Beachtung zugutekommt. Von einer Umsetzung dessen wird ausgegangen. Eine Kombination aus Dachgrün und PV ist demnach auch bei Verwendung von PVT-Kollektoren zu ermöglichen. Auch hier gilt die abgestimmte Kombinationsmöglichkeit: Über der begrünter 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 begrünter Fläche überdecken. Diese Kombinationsmöglichkeit gilt auch für den dritten Absatz des Unterkapitels und ist entsprechend einzufügen.</p>	<p>Die Forderung, dass nur die Hälfte der Dachfläche in der senkrechten Projektion überdeckt sein darf, verhindert die Umsetzung des gewählten bzw. abgestimmten Energiekonzepts und steht somit im Widerspruch zur regenerativen Wärmeversorgung und Klimaneutralität des Plangebiets. Um den Wärmebedarf zu decken, muss die zur Verfügung stehende Dachfläche im der Gemeinbedarfsfläche und im WR₁ vollständig mit PVT-Modulen belegt werden.</p> <p>Eine Verringerung der Modulanzahl, sodass die Forderung eingehalten werden kann, würde eine erhebliche Reduktion des regenerativen Wärmeanteils von ca. 80 % auf ca. 45 % bedeuten. Über die Hälfte des Wärmebedarfs müsste mit fossilen Energieträgern (Erdgas) abgedeckt werden.</p> <p>Zusätzliche Flächen, die dieses Defizit ausgleichen könnten, stehen nicht zur Verfügung. Eine Anbringung der PVT-Kollektoren an der Gebäudefassade ist aufgrund der statischen (Gewicht) und optischen (aufwendige Verrohrung, bis zu 3 x DN 100) Herausforderungen nicht wirtschaftlich darstellbar.</p> <p>Eine ebenfalls durch die Forderung notwendige Verringerung der Anzahl der PV-Module auf den Dächern WR₂ steht dem Bestreben nach einer autarken Stromversorgung entgegen. Die je Dach zur Verfügung stehende Dachfläche ist für die photovoltaische Nutzung bei Mehrfamilienhäusern sehr gering. Im WR₂ wird eine in der Jahresbilanz autarke Stromversorgung bereits nur bei einer vollständigen Belegung der nutzbaren Dachfläche und unter Annahme niedriger Stromverbräuche der Bewohnenden (2000 kWh/ a pro</p>	<p>teilweise</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Der letzte Absatz ist ebenfalls anzupassen: „Auf 40% 20 % der Dachflächen können Dachterrassen, technische Aufbauten, Attiken und nicht brennbare Abstandstreifen ohne Begrünung hergestellt werden. Der Begrünungsanteil ist abhängig von der Dachflächengröße“. Entsprechende Anpassungen gelten ebenfalls für Seite 19 sowie den Textteil.</p>	<p>Wohnung) erreicht. Dabei überdecken die hoch aufgeständerten PV-Module ca. 80 % der begrüneten Fläche. Eine Verringerung auf 50 % würde bedeuten, dass nur noch ca. zwei Drittel des Strombedarfs autark gedeckt werden können, was aus ökologischer und sozialer Sicht nicht zu vertreten ist.</p> <p>Die Forderung, dass maximal 20 % der Dachfläche für technische Aufbauten und die Attika zur Verfügung stehen, ist selbst mit einer ambitionierten Dachbelegung nicht einhaltbar. Der Begrünungsanteil variiert in Abhängigkeit der Größe der Dachfläche. Allein durch die baukonstruktive Ausbildung der Attika (b=60cm) sowie des technisch notwendigen umlaufenden Kiesstreifens (b=50cm) werden nach Prüfung bereits ca. 28% der Dachfläche in Anspruch genommen. Durch die Ausführung eines baurechtlich notwendigen Oberlichts als Rauchabzug und Dachausstieg zur Wartung und Pflege sowie durch Dachdurchführungen (z.B. Schmutzwasserentlüftung) verringert sich der Begrünungsanteil weiter, sodass die im Textteil festgesetzte Dachbegrünung mit einem Begrünungsanteil der Dachfläche von 60% eine realistische Größenordnung darstellt.</p> <p>Die Begrünung von Dachflächen hat einen positiven Effekt auf das lokale Mikroklima. Es wird die Auffassung vertreten, dass diese Begrünung am Standort des Bauvorhabens, einer durchgrüneten Wohngegend, in unmittelbarer Nähe zum Höhenpark Killesberg, in der Abwägung zurückstehen könnte gegenüber der Umsetzung des ambitionierten Energiekonzepts, das mit einem regenerativen Anteil von > 80 % einen wichtigen Beitrag zur Energiewende und zur Abkehr von fossilen Energien darstellt.</p>	<p>nein</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Um den auf Seite 25 genannten klimaspezifischen Minimierungsmaßnahmen gerecht zu werden, ist zusätzlich eine Fassadenbegrünung anzubringen. Dies ist ebenfalls im SIM gefordert. Hierbei sind insbesondere sonnenexponierte Fassadenflächen zu begrünen. Ein entsprechender Absatz ist sowohl in diesem Dokument als auch im Textteil einzufügen.</p>	<p>Das auf den Dächern im GB und WR1 positionierte Lüftungsgerät und die dazugehörigen Leitungen sind ein wichtiger Baustein für die effiziente Nutzung von Wärmeenergie im Quartier und tragen somit zur Klimaneutralität bei. Denn eine maschinelle Lüftung ermöglicht, im Gegensatz zur Fensterlüftung, eine Wärmerückgewinnung aus der abgeführten Raumluft. Die dafür notwendigen Lüftungsgeräte können, aufgrund des eingeschränkten Platzangebots durch die diversen Nutzungen des Mehrgenerationenquartiers (Wohnungen, Parkflächen, Gewerbebetrieb Pflegeheim, Kindertagesstätte, Begegnungsorte, etc.), nur teilweise im Gebäude integriert werden. Außerdem erlaubt die kompakte Größe und exponierte Lage des Quartiers keine ebenerdige Aufstellung im Außenbereich.</p> <p>Durch die Überplanung sind insgesamt 45 Bäume abgängig, darunter werden 23 Bäume mit über 80 cm Stammumfang bzw. 50 cm Stammumfang bei mehrstämmigen Gehölzen von der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst. Es ergibt sich ein Ersatzbedarf von insgesamt 39 Bäumen, die im Plangebiet als Pflanzgebot festgesetzt wurden. Zusätzlich werden im Plangebiet weitere 10 Baumstandorte festgesetzt. Die hohe Anzahl an Bäumen (insgesamt 49 Neupflanzungen) dient neben der Fassadenbegrünung als zusätzliche grünordnerische Maßnahme.</p> <p>Die Fassadenbegrünung erfolgt entlang der Ostfassade in der Gemeinbedarfsfläche sowie entlang der Hanggeschosszone im geplanten Anger.</p> <p>Die Fassadenbegrünung und die hohe Anzahl an insgesamt 49 Neupflanzungen wirken sich damit günstig auf das Lokalklima und die</p>	<p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Auf Seite 25 ist unter „Lufthygiene“ der erste Absatz zu ersetzen durch „Die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden für Stickstoffdioxid (NO₂ >24 µg/m³, Grenzwert 40 µg/m³) und Feinstaub (PM₁₀ >19 µg/m³, Grenzwert 40 µg/m³) eingehalten für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) – jeweils 40 µg/m³ im Jahresmittel – eingehalten.“</p> <p><u>Verkehrslärm</u> In der Lärmuntersuchung und im Bebauungsplan sind unsere Belange ausreichend dargestellt. Allerdings, auch wenn im Plangebiet maximal der Lärmpegelbereich I besteht (laut Lärmuntersuchung), sind Schallschutzfenster, die dem aktuellen Stand der Bautechnik entsprechen, einzuplanen. Der aktuelle Stand der Bautechnik entspricht einem Schalldämmmaß von ca. 32 dB(A) bzw. Fenster der Schallschutzklasse II.</p> <p><u>Energie</u> <u>Energiestandard:</u> 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>lufthygienische Situation aus. Darüber hinaus wird das Stadt- und Landschaftsbild insbesondere entlang der Ostfassade im GB und im Wohn-Anger positiv beeinflusst.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend aktualisiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Gebäude des Quartiers werden im Effizienzhaus-40-Standard mit einem Anteil von ca. 80 % regenerativer Wärmedeckung errichtet. Eine in der Jahresbilanz autarke Stromversorgung des Quartiers ist möglich.</p> <p>Die Forderungen zum begrünten Anteil der Dachfläche stehen dem Energiekonzept jedoch entgegen (siehe Stellungnahme zu Solaranlagen).</p>	<p>ja</p> <p>---</p> <p>teilweise</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><u>Solaranlagen:</u> Es wird empfohlen, folgenden Text in den Festsetzungen aufzunehmen: 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. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind flächig mit Dachbegrünung und unabhängig von ihrer Ausrichtung in allen unverschatteten Bereichen mit Solaranlagen auszustatten. Beides ist dauerhaft zu erhalten. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Über der begrüneten 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 begrüneten 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 Abstandstreifen auf maximal 20 % der Fläche nach Dachaufsichtsplan. Eine Befreiung von diesen Vorgaben ist möglich bei nachgewiesener technischer Unmöglichkeit oder wirtschaftlicher Unrentabilität. <p>Bei städtebaulichen Verträgen und Kaufverträgen müssen laut GRDRs 1493/2019 die oben genannten Energiestandards und Solaranlagen gefordert werden. Deshalb bitten wir in diesen Fällen um Beteiligung.</p>	<p>Die Forderung, dass maximal 20 % der Dachfläche für technische Aufbauten und die Attika zur Verfügung stehen, ist selbst mit einer ambitionierten Dachbelegung nicht einhaltbar. Der Begrünungsanteil variiert in Abhängigkeit der Größe der Dachfläche. Allein durch die baukonstruktive Ausbildung der Attika (b=60cm) sowie des technisch notwendigen umlaufenden Kiesstreifens (b=50cm) werden nach Prüfung bereits ca. 28% der Dachfläche in Anspruch genommen. Durch die Ausführung eines baurechtlich notwendigen Oberlichts als Rauchabzug und Dachausstieg zur Wartung und Pflege sowie durch Dachdurchführungen (z.B. Schmutzwasserentlüftung) verringert sich der Begrünungsanteil weiter, sodass die im Textteil festgesetzte Dachbegrünung mit einem Begrünungsanteil der Dachfläche von 60% eine realistische Größenordnung darstellt.</p> <p>Die Begrünung von Dachflächen hat einen positiven Effekt auf das lokale Mikroklima. Es wird die Auffassung vertreten, dass diese Begrünung am Standort des Bauvorhabens, einer durchgrüneten Wohngegend, in unmittelbarer Nähe zum Höhenpark Killesberg, in der Abwägung zurückstehen könnte gegenüber der Umsetzung des ambitionierten Energiekonzepts, das mit einem regenerativen Anteil von > 80 % einen wichtigen Beitrag zur Energiewende und zur Abkehr von fossilen Energien darstellt.</p> <p>Das auf den Dächern im GB und WR1 positionierte Lüftungsgerät und die dazugehörigen Leitungen sind ein wichtiger Baustein für die effiziente Nutzung von Wärmeenergie im Quartier und tragen somit zur Klimaneutralität bei. Denn eine maschinelle Lüftung ermöglicht, im Gegen-</p>	<p>teilweise</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>sei. Nach den Vorgaben des Nahverkehrsplans (NVP) der LH Stuttgart gelten jedoch Siedlungsbereiche, die weiter als 500 m von einer Bushaltestelle oder weiter als 600 m von einer Stadtbahn-Haltestelle entfernt liegen, als nicht erschlossen. Das bestehende Erschließungsdefizit im Bereich Fleckenweinberg/Lenbachstraße ist auch in der im Jahr 2021 im Auftrag der LH Stuttgart durchgeführten Ortsbus-Untersuchung nochmals bestätigt worden. Die sporadische Bedienung des Siedlungsgebiets an einzelnen Wochentagen durch den privatwirtschaftlich organisierten Ortsbus Feuerbach kann diesen Mangel nicht ausgleichen. Das Bauvorhaben, das ja gerade im Hinblick auf seine Zweckbestimmung eine gute Anbindung an das Nahverkehrsnetz verdient hätte, sollte deshalb von der Landeshauptstadt Stuttgart zum Anlass genommen werden, die mangelhafte ÖPNV-Erschließung zu beseitigen. Die besagte Ortsbus-Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Feuerbacher Quartierbus mit ca. 9.000 Fahrgästen pro Jahr ein relativ hohes Fahrgastaufkommen hat. Die Schaffung einer regulären Linienbus-Bedienung des Gebiets mit Kleinbussen und einer Anbindung an das übergeordnete ÖPNV-Netz (S-Bahn, Stadtbahn) ist daher zu empfehlen.</p>	<p>den ÖPNV kann nicht im Rahmen laufenden Bebauungsplanverfahren beseitigt werden. Kurz- bis mittelfristig sind Gespräche bzw. Abstimmungen mit den ortsansässigen Busunternehmen und der LHS Stuttgart zu führen. Diese sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>	
<p>Netze BW GmbH (Schreiben vom 22. April 2022)</p> <p>Um die im B-Plan beschriebenen Ziele und Zwecke zu erfüllen, sind vor der geplanten Neubebauung unsere im Baufeld befindliche Anlagen (Wasser, Telekommunikation und Stromanlagen) zu verlegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der weiteren Planung wird mit der Netze BW Kontakt aufgenommen.</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Weiterhin sind im Zuge der geplanten Erschließung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Telekommunikationsanlagen (NetCom) und Strom umfangreiche Netzerweiterungen notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p>Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans (Planteils) gehen wir davon aus, dass sich unsere Anlagen zukünftig teilweise auf Konzessionsflächen sowie auch auf Flächen außerhalb des Konzessionsvertrags befinden. Daher bitten wir Sie für die Leitungsanlagen einschließlich der Schutzstreifen sowohl im Plan- als auch im Textteil ein Leitungsrecht zu Gunsten des örtlichen Versorgers aufzunehmen. Weiterhin sind unsere Anlagen in den nicht öffentlichen Flächen grundbuchrechtlich abzusichern, d. h. wir benötigen vor Baubeginn eine b. p. Dienstbarkeit für die jeweilige Gesellschaft. Für Leitungsanlagen, die sich zukünftig auf städtischer Fläche (keine Verkehrsflächen) befinden, ist ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Stuttgart und dem zuständigen Leitungsbetreiber abzuschließen.</p> <p>Für den Fall, dass im nördlichen Geltungsbereich keine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird, benötigen wir für den ordnungsgemäßen Betrieb unseres Wasserbehälters sowie der Netzstation, ein eingetragenes Fahrrecht mit einer Mindestbreite von 5,50 m. Wir bitten Sie, dieses Recht ebenso im Planteil sowie im Textteil mit aufzunehmen. Aus Gründen der Versorgungssicherheit benötigen die Netze BW Wasser jederzeit (24/7) Zufahrt zum Trinkwasserbehälter.</p> <p>Im Zusammenhang mit unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan weisen wir noch darauf hin, dass eine ordnungsgemäße Änderung unseres Versorgungsnetzes mit zumutbarem</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen der Bauausführung sind zwischen der Netze BW und der Vorhabenträgerin Abstimmungsgespräche erforderlich. Ein Leitungsrecht im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Stichstraße (öffentliche Verkehrsfläche) im nördlichen Bereich Richtung Westen (EnBW-Gelände) erhält eine Wendemöglichkeit für PKW's sowie einen begleitenden Fußweg (Straße 3,05 m; Gehweg 1,5 m; Höhenunterschied 3 cm)</p> <p>Die bestehenden Leitungen und Kanäle werden im Rahmen der Bauausführung zum Teil stillgelegt bzw. teilweise verlegt.</p>	<p>---</p> <p>nein</p> <p>ja</p> <p>nein</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Aufwand nur möglich ist, wenn folgende Voraussetzungen geschaffen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Straßengestaltung ist für unsere Leitungstrassen einschließlich Schutzstreifen und Zufahrt zum Trinkwasserbehälter ausreichend zu bemessen. - Das bestehende Gehrecht im Zufahrtsbereich des Hochbehälters muss im Falle einer nicht öffentlichen Flächenausweisung auch künftig bestehen bleiben, um den Trinkwasserbehälter sicher betreiben zu können. - Unsere Leitungstrassen im nicht öffentlichen Grund sind vor Baubeginn grundbuchrechtlich abzusichern. - Die derzeitigen Grundstücksgrenzen unterscheiden sich zum jetzigen Planstand. Die Ausweisung unserer Fläche als Wohnfläche erfolgt nur unter der Prämisse, dass der geplante Grundstückstausch mit der Stadt Stuttgart vollzogen wird. - Die Möglichkeit der Oberflächenwasserableitung im südlichen Bereich unseres Grundstückes mit dem aktuellen Entwässerungskanal muss mit einer eingetragenen Dienstbarkeit zu Gunsten der Netze BW Wasser GmbH gewährleistet sein. - Für die Umlegung der verschiedenen Leitungen ist vorab eine Kostenübernahmeerklärung vorzulegen. <p>Im Zuge der Koordinierungsgespräche mit der Bauherrschaft/ Erschließungsträger ergab sich eine Änderung der Abmaße der Netzstation, die der V-Fläche im nordwestlichen Geltungsbereich zugrunde liegt. In diesem Zusammenhang wird die Drehung der V-Fläche um 90° geprüft. Die Maße der Netzstation betragen 6 m x 3 m. Weiterhin weisen wir auf die im B-Plan ausgewiesene HbA2 von 394 m ü NN hin. Laut den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW W400-1)</p>	<p>Im Rahmen der Bauausführung sind zwischen der Netze BW und der Vorhabenträgerin Abstimmungsgespräche erforderlich.</p> <p>Ein Leitungsrecht im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, weil die Verlegung innerhalb öffentlicher Flächen stattfindet.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der weiteren Planung wird mit der Netze BW Kontakt aufgenommen.</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>reicht der vorherrschende Druck zur Versorgung eines Gebäudes mit einem Erdgeschoss + einem Obergeschoss aus. Für die darüberhinausgehend geplanten Geschosse wird eine Druckerhöhungsanlage benötigt. Nach der im Bebauungsplan vorliegenden Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach dem Arbeitsblatt W405 ein Grundschutz von 48 m³/h ausreichend.</p> <p>Unsere Leitungen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden. Die im B-Plan-Entwurf dargestellten Baumstandorte entsprechen unseres Erachtens nicht mehr dem aktuellen Bestand und sind entsprechend den Gegebenheiten vor Ort anzupassen. Bei eventuell geplanten Baumstandorten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik und den zu Grunde liegenden Abstandsregelungen nach DVGW GW 125 einzuhalten. Baumstandorte sind mit uns abzustimmen. Sind Leitungsumlegungen auf Grund von geplanten Bäumen notwendig, so richten sich die Kosten der Umliegung nach den derzeit gültigen Verträgen.</p> <p>Gleichwohl sollte nach Maßgabe der andauernden Koordinierungsbesprechungen zwischen den zuständigen Fachplanern und den Leitungsträgern die weiteren Planungsfortschritte, wie konkrete Angaben zum Schutzstreifen und die finale Erschließung der Wohnbebauung mit entsprechenden Leitungsrechten in die Ausgestaltung des Bebauungsplans miteinfließen.</p>	<p>Im Textteil des Bebauungsplans wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Ein Leitungsrecht im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, weil die Verlegung innerhalb öffentlicher Flächen stattfindet.</p> <p>Es wurden Hinweise zu unterirdischen Leitungen in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>ja</p> <p>nein</p> <p>ja</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> <u>Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</u> (Schreiben vom 12. Mai 2022)</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p><u>Raumordnung</u> Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Das Vorhaben wird begrüßt.</p> <p>Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p>	<p>Die genannten Rechtsgrundlagen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet und in der Begründung Rechnung getragen.</p>	<p>ja</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<KoordinationsBauleitplanung@rps.bwl.de%20> zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird entsprechend verfahren.</p>	<p>ja</p>

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

- BUND Regionalverband Stuttgart
- Deutsche Telekom AG T-Com
- Landesnaturschutzverband Region Stuttgart
- NABU Stuttgart e. V.
- Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart
- Stuttgarter Straßenbahnen AG
- Unitymedia

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord**

**Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 04. Mai 2023 und der Frist von einem Monat durchgeführt.

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berück- sichtigung
<p><u>Stadt Korntal-Münchingen</u> (Schreiben vom 09.05.2023)</p> <p>Die Belange der Stadt Korntal-Münchingen werden durch die Planung nicht berührt. Es sind somit von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Eine Beteiligung der Stadt Korntal-Münchingen am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme	---
<p><u>Stadt Ditzingen</u> (Schreiben vom 15.05.2023)</p> <p>Die Belange der Stadt Ditzingen werden durch die Planung nicht berührt. Es sind somit von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme	
<p><u>Handwerkskammer Region Stuttgart</u> (Schreiben vom 16.05.2023)</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.</p>	Kenntnisnahme	---
<p><u>Stadtwerke Stuttgart</u> (Schreiben vom 17.05.2023)</p> <p>Zur lokalen Energiegewinnung sollen die folgenden Technologien mitberücksichtigt werden:</p> <p>Allgemein:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energiezentralen in EG oder UG, bestenfalls eigene Gebäude bzw. Flächen vorsehen - Ladeinfrastruktur für Fahrzeuge → 	Kenntnisnahme Die Anregung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin	---

<p>Notarzt, Rettungswagen, Kranken-transportwagen</p>	<p>zur Verfügung gestellt.</p>	
<p>Dach- und Fassadenflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachaufgestellte Wärmepumpen bis 4 Meter über Gebäudeoberkante - Tischkühler bis 2,5 Meter über Gebäudeoberkante - Schallschutzaufbauten bis 4 Meter über Gebäudeoberkante - Absorptionsflächen - Photovoltaikanlagen / gegebenenfalls auch in Kombination mit thermischen Solarkollektoren - Solarthermie – Kollektoren - Fassaden Photovoltaik – Anlagen - Luft-Absorber-Leitungen <p>Zur Erschließung von Energiequellen ist das Freihalten von Trassen im Hochbau und gegebenenfalls Tiefbau erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme Entsprechende Überschreitungen der HbA (Höhe baulicher Anlagen) sind für die Nutzung des Daches für haustechnische Anlagen bzw. Anlagen zur Energieerzeugung im Textteil des Bebauungsplans vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p>Speicherung von Energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geothermie Sondenfeld(er) unter dem Gebäude oder auf Freifläche - Eisspeicher unter dem Gebäude oder auf Freifläche - Außenstellfläche für thermische(n) Pufferspeicher - Außenstellfläche für Elektrospeicher <p>Zur Erschließung von Energiequellen ist das Freihalten von Trassen im Hochbau und gegebenenfalls Tiefbau erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die den im Plangebiet zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p> <p>---</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege</u> (Schreiben vom 22.05.2023)</p> <p>Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Flur Burghalde (FEUE003M), für die aufgrund der unklaren Lokalisierung einer Fundstelle der Standort einer abgegangenen Burg in Erwägung gezogen werden muss. Es würde sich hierbei um eine weitere Burg neben der bekannten Burg Frauenberg handeln. Im Fall einer Verifizierung der Annahme würde es sich</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz wurde in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</p>	<p>ja</p>

<p>hierbei um ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG handeln.</p> <p>Aufgrund der starken Überprägung des überplanten Areals im Zuge früherer Baumaßnahmen und unsicherer Lokalisierung der Fundstelle können Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege zurückgestellt werden.</p> <p>Wir bitten jedoch, sowohl den Hinweis auf die Burg, als auch folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p>		
<p><u>Netze BW Wasser GmbH, Stuttgart</u> (Schreiben vom 23.05.2023)</p> <p>Wir haben die Unterlagen auf unsere Belange geprüft und nehmen wie folgt Stellung.</p> <p>Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße, werden Grundstücksneuordnungen sowie Leitungsum- und neuerlegungen der zuständigen Netzbetreiber</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

<p>notwendig.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich zukünftig neben Wasserverteilnetzleitungen zur Erschließung der Letztverbraucher auch eine übergeordnete Zubringerwasserleitung, welche der Lösch- und Trinkwasserversorgung von großen Teilen Stuttgarts dient. Diese Leitung befindet sich zukünftig in Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. in der öffentlichen Grünfläche und fällt nicht explizit unter die rechtliche Absicherung des Konzessionsvertrags. Aus diesem Grund bitten wir Sie um die Aufnahme eines zusätzlichen öffentlichen Leitungsrechts im Bebauungsplan für diese übergeordnete Zubringerwasserleitung. Den Hinweis zum Abschluss eines Gestattungsvertrag in der öffentlichen Grünfläche im Textteil in der Anlage 4 begrüßen wir.</p> <p>Um unsere übergeordnete Wasserleitung zusätzlich privatrechtlich abzusichern, ist angestrebt eine b. p. Dienstbarkeit, für die Zubringerwasserleitung, welche sich zukünftig im öffentlichen Straßenraum befindet, zwischen dem grundstücksverwaltenden Amt (Tiefbauamt Stuttgart) und der Netze BW Wasser GmbH abzuschließen.</p> <p>Wir bitten Sie, diese Information an die zuständigen Stellen der Stadt Stuttgart weiterzuleiten.</p> <p>Die Verträge sind nach bekannt werden der neuen Flurstücksnummern durch das Stadtmessungsamt zu initiieren, wir bitten Sie, uns diesbezüglich rechtzeitig zu informieren.</p> <p>Die zusätzlich genannten Punkte in unserem Schreiben vom 22.04.2023 an [REDACTED], die sich nicht auf die dingliche Sicherung bezogen haben, sind nach wie vor zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen der Bauausführung sind zwischen der Netze BW und der Vorhabenträgerin Abstimmungsgespräche erforderlich. Die bestehenden Leitungen und Kanäle werden im Rahmen der Bauausführung zum Teil stillgelegt bzw. teilweise verlegt.</p> <p>Ein Leitungsrecht im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die Verlegung innerhalb öffentlicher Flächen stattfindet.</p>	<p>---</p> <p>ja</p>
---	---	----------------------

Regierungspräsidium Freiburg,
Landesamt für Geologie, Rohstoffe
und Bergbau

(Schreiben vom 23.05.2023)

Geotechnik

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.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte von Stuttgart) unter gering mächtigen quartären Lockergesteinen im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Hassberge-Formation (Kieselsandstein) sowie der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel).

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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 Baugrundeigen-

Ein entsprechender Hinweis zur Geotechnik ist bereits im Textteil des Bebauungsplans vorhanden.

ja

<p>schaften 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 An treffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>		
<p>Boden</p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, 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>
<p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. 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 Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Hierauf wird in den Planunterlagen bereits hingewiesen. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zum Wasserschutz ist bereits im Textteil des Bebauungsplans vorhanden.</p>	<p>ja</p>

<p>zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>		
<p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Sicht keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</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 GeotopKataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p><u>VVS Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH</u> (Schreiben vom 26.05.2023)</p> <p>Wir nehmen die erneute Beteiligung am Bebauungsplan-Verfahren zum Anlass, noch einmal auf die Inhalte unserer Stellungnahme vom 21. April 2022 hinzuweisen (s.u.). Eine Berücksichtigung unserer Hinweise wäre – für vorhandene und potenzielle ÖPNV-Fahrgäste – sehr erfreulich.</p> <p><i>In der Begründung des Bebauungsplans wird an zwei Stellen (Ziffer 1.2 und Ziffer 3.6) darauf verwiesen, dass</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Anbindungsdefizit des Plangebiets sowie seiner Umgebung an den ÖPNV kann nicht im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens beseitigt werden. Dieses Thema wurde in der Bezirksbeiratssitzung der beiden Bezirksbeiräte Nord und Feuerbach am 03.04.2023 diskutiert. Die Diskussionsbeiträge beider Bezirksbeiräte werden an die SSB wei-</p>	<p>---</p>

<p><i>das Plangebiet mit der Haltestelle „Killesberg“ an den ÖPNV angebunden sei. Nach den Vorgaben des Nahverkehrsplans (NVP) der LH Stuttgart gelten jedoch Siedlungsbereiche, die weiter als 500 m von einer Bushaltestelle oder weiter als 600 m von einer Stadtbahn-Haltestelle entfernt liegen, als nicht erschlossen. Das bestehende Erschließungsdefizit im Bereich Fleckenweinberg/Lenbachstraße ist auch in der im Jahr 2021 im Auftrag der LH Stuttgart durchgeführten Ortsbus-Untersuchung nochmals bestätigt worden. Die sporadische Bedienung des Siedlungsgebiets an einzelnen Wochentagen durch den privatwirtschaftlich organisierten Ortsbus Feuerbach kann diesen Mangel nicht ausgleichen. Das Bauvorhaben, das ja gerade im Hinblick auf seine Zweckbestimmung eine gute Anbindung an das Nahverkehrsnetz verdient hätte, sollte deshalb von der Landeshauptstadt Stuttgart zum Anlass genommen werden, die mangelhafte ÖPNV-Erschließung zu beseitigen. Die besagte Ortsbus-Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Feuerbacher Quartierbus mit ca. 9.000 Fahrern pro Jahr ein relativ hohes Fahrgastaufkommen hat. Die Schaffung einer regulären Linienbus-Bedienung des Gebiets mit Kleinbussen und einer Anbindung an das übergeordnete ÖPNV-Netz (S-Bahn, Stadtbahn) ist daher zu empfehlen.</i></p>	<p>tergegeben. Dabei geht es um die weitere Bearbeitung der Themen Ortsbus und Erhöhung der Frequenz der weiteren Buslinien.</p>	
<p><u>Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz</u> (Schreiben vom 02.06.2023)</p> <p>Naturschutz</p> <p>Die Maßnahmen sind nach unserer Auffassung in die Festsetzung gemäß § 9 I Nr. 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz der Natur, konkret „Artenschutz“ aufzuführen, da es sich um dauerhaft genutzte Niststätten und Quartiere handelt.</p> <p>Folgende Formulierung für die Fest-</p>	<p>Die Regelung über den Vollzug der Artenschutzmaßnahmen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren, da der Konflikt erst mit Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens (Abriss eines Gebäudes) entsteht. Ein Abriss wäre schon auf der aktuell geltenden planungsrechtlichen Grundlage bauordnungsrecht-</p>	<p>nein</p>

<p>setzung wird vorgeschlagen: „Vor Abriss der bestehenden Gebäude im WR 1 und 2 – Gebiet sind 12 Nistkästen für den Haussperling (z. B. Sperlinghäuser) an fachlich geeigneten Standorten in der Fläche für Gemeinbedarf (GB) an Neubauten anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Für eine funktionale Kompensation gebäudebewohnender Vogelarten ist die Anbringung von acht Nistkästen für den Hausrotschwanz an fachlich geeigneten Standorten der Neubauten erforderlich. Vor Abriss der bestehenden Gebäude im WR 1 und 2 – Gebiet sind acht Fledermausquartiere an fachlich geeigneten Standorten mit unterschiedlichen Expositionen in der Fläche für Gemeinbedarf (GB) an Neubauten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.“</p>	<p>lich zulässig.</p>	
<p>Abwasserbeseitigung</p> <p>Hinsichtlich der Festsetzung zur Bewirtschaftung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken halten wir es für sinnvoll, über die allgemeine Forderung zur Bewirtschaftung hinaus eine Zielvorgabe für das Maß der Bewirtschaftung festzusetzen, (z. B. bis zum x-jährigen Regenereignis, Vorgabe eines Drosselabflusses), um einheitliche Standards für die Entwässerungsplanung zu definieren.</p> <p>In der Begründung unter Ziff. 4 wird die vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers gefordert, was bedeutet, dass kein Regenwasser von den Baugrundstücken abfließen darf (Null-Abfluss). Dies steht im Widerspruch zur Vorgabe in den Festsetzungen (s.o.).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Entwässerungsplanung des Baugebietes wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers muss innerhalb des Plangebietes erfolgen.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde klargestellt.</p>	<p>---</p> <p>ja</p>
<p>Stadtklima/Lufthygiene</p> <p>Auf vorangehende Beteiligungen wird verwiesen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

<p>Energie</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zum Auslegungsbeschluss verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p><u>Landeshauptstadt Stuttgart, Abfallwirtschaft Stuttgart</u> (Schreiben vom 02.06.2023)</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Hinsichtlich der Entsorgung der Grundstücke bitten wir um Beachtung, dass gemäß den Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart satzungsgemäße Abfall- und Wertstoffbehälterstandplätze vorgehalten werden.</p> <p>Wir danken für eine entsprechende Beachtung unserer abfallwirtschaftlichen Belange.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zur Abfallwirtschaftssatzung ist bereits im Textteil des Bebauungsplans vorhanden.</p>	<p>ja</p>
<p><u>IHK Region Stuttgart</u> (Schreiben vom 02.06.2023)</p> <p>Die IHK hat grundsätzlich keine Einwände gegen eine zeitgemäße neue Nutzung des Areals durch Bau eines Mehrgenerationenquartiers mit Einrichtungen für stationäre und ambulante Pflege, Tagespflege, Begegnungsstätte, betreutem Wohnen und familiengerechten Wohnungen.</p> <p>Positiv bewerten wir die beabsichtigte Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung, die nicht nur einen Beitrag zu einer bedarfsgerechten Versorgung der Landeshauptstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen leistet, sondern auch der Schaffung von Wohnraum (unter anderem 57 Miet- und Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Wohnangeboten) dient. Die gegenwärtige Gewerbe- und Wohnflächensituation in Stuttgart und der Region wird von vielen Unternehmen zunehmend als Standortnachteil wahrgenommen, denn eine positive wirtschaftliche Ent-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

<p>wicklung geht einher mit steigenden Flächenbedarfen. Dies gilt nicht allein für Gewerbeflächen, sondern auch für Flächen für den Wohnungsbau, um insbesondere dringend gesuchten und vielfach von auswärts kommenden Fachkräften und ihren Familien bezahlbaren Wohnraum bieten zu können. Die Überschreitungen des Orientierungswerts des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO halten wir in Anbetracht des insgesamt ausgewogenen Konzeptes sowie dem Ziel der Innenverdichtung für vertretbar, wenn nicht sogar für notwendig.</p> <p>Konsequent erscheint auch die Zusammenfassung aller Parkmöglichkeiten in einem zentralen Parkhaus sowie die Schaffung einer Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr.</p> <p>Darüber hinaus sollte auch dem zunehmenden Wandel in der Gesellschaft mit dem Trend zu kleinteiligeren und häufigeren Belieferungen Rechnung getragen werden. Dies gilt umso mehr, als die Innenerschließung des südlichen Planareals nur fußläufig vorgesehen sein soll. Umso mehr halten wir es für dringend erforderlich, im nördlichen Teil im Bereich der Lenbachstraße / Generationenplatz eine Logistikfläche (Paketstation) vorzusehen.</p> <p>Die Regelung, dass Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Anwohner in den WR-Gebieten ausnahmsweise zulässig sind, wird begrüßt.</p> <p>Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.</p>	<p>Eine Logistikfläche ist auf Grund des Platzbedarfes auf dem Generationenplatz nicht vorgesehen. Der Platzbereich soll insbesondere dem Aufenthalt der künftigen Bewohner und Besucher dienen.</p> <p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p>	<p>---</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</u> (Schreiben vom 05.06.2023)</p> <p>Die Unterlagen wurden ins Intranet</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.

Raumordnung

Wir haben weiterhin keine Bedenken gegen die Planung, sondern begrüßen diese als Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

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.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 Landwirtschaft

[REDACTED]

Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen

[REDACTED]

Abt. 5 Umwelt

[REDACTED]

Kenntnisnahme

Es wird entsprechend verfahren.

ja

 Abt. 8 Denkmalpflege 		
---	--	--

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

- Liegenschaftsamt
- Garten-, Friedhofs- und Forstamt
- BUND
- Deutsche Telekom AG T-Com
- Landesnaturschutzverband (LNV)
- NABU Stuttgart e.V.
- Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart
- Stadt Kornwestheim
- Stuttgarter Straßenbahnen AG
- Terranets bw GmbH
- Vodafone GmbH
- Verband Region Stuttgart

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord**

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13. Dezember 2019 bis 24. Januar 2020 durchgeführt. Es gingen während dieses Zeitraums 2 schriftliche Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Beteiligter	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
<p><u>Beteiligter Nr. 1</u> (Schreiben vom 22. Januar 2020)</p> <p>I. Örtliche Verhältnisse Der Einwender ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks, das unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzt und auf dem er mit seiner Familie wohnt. Sein Grundstückseigentum ist durch den Bebauungsplan „Lenbachstraße“ (1970/065) vom 28. August 1970 als reines Wohngebiet ausgewiesen. Das heutige Plangebiet wird durch den Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ sowie als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserbehälter“ festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p>
<p>II. Ziele und Zwecke der Planung Die derzeit bekannten Ziele und Zwecke der Planung zielen auf die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit starker städtebaulicher Verdichtung des bisher im südlichen Teil und deutlich abgerückt vom Eigentum des Einwenders mit einem Altenheim bebauten Planbereichs. Dort ist Wohnbebauung vorgesehen. Zudem sind im nördlichen, bisher unbebauten Bereich, ein Altenheimbau mit ca. 45 Pflegeplätzen sowie aufstehenden betreuten Wohnungen geplant. Südlich davon werden in einem zweiten Bauabschnitt 8 Wohngebäude mit ca. 110 Wohnungen vorgesehen. Unter dem bebauten Bereich soll eine große Tiefgarage entstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p>

III. Durchgreifende Bedenken gegen die Bebauungsplanaufstellung

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem jetzt angedachten Inhalt bestehen durchgreifende Bedenken wie folgt:

1. Kein Erfordernis für die Planaufstellung

Entgegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlt es an der Erforderlichkeit für den vorgesehenen Bebauungsplan:

a. Keine städtebauliche Erforderlichkeit wegen entgegenstehender dinglicher und vertraglicher Bindung
Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen, soweit dies **für die städtebauliche Entwicklung erforderlich** ist.

aa. Dafür gilt zwar ein **grober Prüfungsmaßstab**, bei dem die Gerichte nur „grobe Missgriffe“ beanstanden. Denn es kommt den Gemeinden aufgrund ihrer kommunalen Planungshoheit ein gewisser - von den Gerichten nur zurückhaltend überprüfter - planerischer Beurteilungsspielraum für die Beantwortung der Frage nach der Erforderlichkeit des Bebauungsplans aufgrund der von den Gemeinden zugrunde gelegten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zu. Die Rechtsprechung beanstandet aber Fälle, in denen die Planung erkennbar von keiner städtebaulichen Konzeption getragen ist und deshalb einen groben und einigermaßen offensichtlichen **Missgriff** darstellt.

Z. B. BVerwG Urt. v. 22.01.1993 - 8 C 46/91 - BauR 1993, 585, 587 mit weiteren Nachweisen;

Schrödter/Wahlhäuser in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rdnr. 42.

Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architekturbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros a+r Architekten GmbH (ehemals Ackermann & Raff GmbH & Co KG) wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung ausgewählt. Dieser bildet damit die Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht.

Mit diesem Entwurf kann ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ geleistet werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dies deckt sich mit den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Gesamtstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen sowie mit Kinderbetreuungsplätzen für junge Familien. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so auch hier der starken Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.

ja

bb. Im vorliegenden Fall kann die vorgesehene und für die Durchführung des Vorhabens erforderliche Grundstücksveräußerung an das Siedlungswerk nicht erfolgen, weil dem ein **Erbbaurecht** und eine entsprechende Duldungspflicht der Stadt für ein Alten- und Pflegeheim als dingliches Recht und dingliche Last entgegensteht, das **bis zum Jahr 2046 unveränderlich** fort gilt. Zugrunde liegt der notariell beurkundete Erbbaurechtsvertrag vom 23.11.1971 in der Fassung des Nachtrags vom 08.07.1974. Nach Buchstabe B. Ziff. 3 des Ausgangsvertrages erstreckt sich das Erbbaurecht ausdrücklich „auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Erbbaugrundstücks“. Die zeitliche Festlegung des Erbbaurechts bis zum 31.12.2046 erfolgte durch den Vertrag vom 08.07.1974. Da **bis dahin keine Zugriffsmöglichkeit** auf die südlich gelegenen Baugrundstücke besteht, darf das Projekt nicht vorher verwirklicht werden. Eine nun 26 Jahre voreilende Planung wäre ein grober Missgriff, weil sich bis zur Verwirklichungsmöglichkeit Anforderungen an Pflegeheime ebenso wie an Wohnen noch erheblich ändern können und der Bebauungsplan dann wieder angepasst werden müsste.

b. Keine städtebauliche Erforderlichkeit wegen Reduzierung der Pflegeplätze

Das genannte Planungskonzept kann mit dem vorhandenen Planungsrecht und den damit verbundenen Vorgaben für eine Bebauung insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die mögliche Überbaubarkeit des Baugrundstückes sowie die geplante Höhenentwicklung nicht realisiert werden. Für die Verwirklichung der Planung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) erforderlich.

Ein Erbbaurecht ist ein privatrechtliches Vertragsverhältnis, das, wie alle privatrechtlichen Verträge, im Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien jederzeit geändert und/oder aufgehoben werden kann. Der Erbbaurechtsvertrag enthält keine und entwickelt auch keine Ansprüche Dritter aus diesem Vertragsverhältnis. Es steht daher im alleinigen Ermessen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Vertragspartner, Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag abzuändern, aufzuheben und / oder neu zu begründen.

Die Planungen können nach einer entsprechenden Änderung des privatrechtlichen Vertragsverhältnisses umgesetzt werden. Die Vertragsparteien sind sich bereits heute grundsätzlich einig, dass eine entsprechende vertragliche Änderung angestrebt wird, soweit die Änderung des Baurechts erfolgt.

Daher ist eine zeitnahe Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung möglich. Das noch bestehende Erbbaurecht verhindert dies nicht.

Die aktuelle Landesheimbauverordnung schreibt vor, dass in der Regel Pflegeheime nur noch max. 100

ja

An der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung fehlt es außerdem deswegen, weil die im Erbbaurecht abgesicherten **200 Pflegeplätze auf nur noch 45 reduziert** werden sollen.

Stattdessen soll gehobener Wohnraum in erstklassiger Lage (**Luxuswohnungen**) entstehen, die für die Grundstückseigentümer sicher lukrativer sind, deren Ansiedlung zu Lasten von Pflegeplätzen aber ebenso ein städtebaulicher Missgriff wäre. Es ist zwar richtig, dass es in Stuttgart hohen Wohnbedarf gibt. Dieser bezieht sich jedoch einerseits nicht auf „Luxuswohnungen“ an herausgehobener städtebaulicher Stelle für gehobene Ansprüche. Auch wenn im Rahmen des SIM 30 % der Wohnungen für geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen müssen, so ist dieser dennoch nur daran gebunden, eine bestimmte Verhältnismäßigkeit zur ortsüblichen Vergleichsmiete einzuhalten, die bei Wohnbau in dieser Lage entsprechend hoch ausfällt. Andererseits kann der in Stuttgart und Baden-Württemberg festzustellende „**Pflege-notstand**“ nicht mit dem „Wohnungsnotstand“ ausgespielt werden. Die Stadt muss beide Notstände adressieren. Sie darf **nicht Wohnraum zu Lasten von Pflegeplätzen** schaffen.

Plätze haben dürfen. Demnach dürfen im Plangebiet keine 200 Pflegeplätze errichtet werden.

Im Bestand gab es in den letzten Jahren maximal 78 Pflegeplätze, davon 12 Plätze in zwischenzeitlich nicht mehr zulässigen Doppelzimmern. Durch den Neubau werden mehr Einheiten zur Pflege als zuvor geschaffen.

Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Sozialamt, Sozialausschuss des Gemeinderats sowie den Bezirksbeiräten Stuttgart-Feuerbach und Stuttgart-Nord) im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Im Wettbewerb wurde als Ziel formuliert, dass insgesamt 90 Plätze zur Rundumversorgung von älteren Menschen geschaffen werden sollen. Die Plätze bestehen zu 50 % (45 Plätze) aus klassischer stationärer Pflege und zu 50 % (45 Wohnungen) aus 24 Stunden ambulant betreuten Pflegewohnungen. Da in den Wohnungen auch Paare einziehen können, kann die Zahl von 100 Einheiten für die Pflege gut erreicht werden.

Auch im Bereich des geplanten Wohngebiets sind weitere betreute Wohnungen geplant. Auch diese sind für ältere Menschen (mit geringem Pflege- bzw. Betreuungsbedarf) vorgesehen. Als neues, zusätzliches Angebot soll eine Tagespflege für ältere Menschen mit 15 Plätzen entstehen.

Durch die Neuplanung im Plangebiet entstehen also mehr Einheiten zur Pflege älterer Menschen (stationär und ambulant), zusätzlicher Wohnraum für Familien und dazu ergänzend weitere soziale Infrastrukturen (Kindertagesstätte).

2. Nicht lösbare verkehrliche Probleme

Das planbedingte erhöhte Verkehrsaufkommen kann nicht bewältigt werden. Es ist eine erhebliche Verkehrszunahme durch den Individualverkehr zu erwarten, weil die vorgesehenen 110 Wohnungen eine hohe Anzahl an zusätzlichen Fahrten verursachen. Demgegenüber fallen durch die Verringerung von 200 auf 45 Pflegeplätze weitaus weniger Fahrten weg, weil die Patienten regelmäßig keine mehrfachen Fahrten am Tag unternehmen können, wie dies bei Wohnnutzung der Fall ist. In der Summe ergibt sich eine planbedingte erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens. Die **Lenbachstraße**, die als **einzige verkehrliche Erschließung** des Plangebiets vorgesehen ist, kann schon heute den Verkehr nicht mehr aufnehmen. Die Anwohner haben dies beim Erörterungstermin am 14.01.2020 drastisch geschildert. Lange Stauungen und ein örtlicher „Verkehrskollaps“ sind aufgrund des Besucheraufkommens des Höhenparks Killesberg sowie des Höhenfreibades schon heute häufig. Eine weitere Verkehrszunahme ist den schon heute überlasteten Anwohnern nicht zumutbar. Auch den künftigen Nutzern des Plangebiets ist es unzumutbar, ihre Grundstücke zeitweise nicht erreichen zu können.

3. Nicht lösbare Problematik der Behinderung der Frischluftzufuhr

Durch das Bauvorhaben erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung der Frischluftversorgung der benachbarten Bereiche. Dies gilt kleinräumig, insbesondere für die vorhandene Wohnnutzung an der Lenbachstraße und dem Fleckenweinberg, großräumig aber für den Stadtteil Feuerbach. Zwar ist schon heute mit dem Bestandsbau ein erheblicher Riegel für die Frischluftzufuhr vorhanden. Der

Eine zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitete Verkehrsuntersuchung (BS Ingenieure vom Februar 2020) kommt zum Ergebnis, dass bei einer Bebauung des Plangebietes im Rahmen der zukünftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten durch den Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) der betrachtete Knotenpunkt (Lenbachstraße/Zufahrt Plangebiet) für den Gesamtverkehr Prognose 2035 im heutigen Ausbauzustand sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde nach wie vor leistungsfähig betrieben werden kann. Gemäß den RAS 06 ist die Lenbachstraße als Wohn- oder Sammelstraße mit Erschließungsfunktion zu klassifizieren. Demnach sind Verkehrsstärken bis 400 Kfz/h für Wohnstraßen bzw. 400 Kfz/h bis 800 Kfz/h für Sammelstraßen als verträglich einzustufen.

Für die Gesamtverkehrsbelastungen Prognose 2035 weist der am stärksten belastete Querschnitt (Lenbachstraße West) in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS) Werte in Höhe von rund 209 Pkw-Einheiten/h auf. Die von den RAS 06 vorgegebenen Verkehrsbelastungen werden also deutlich unterschritten. Es ist festzuhalten, dass die künftigen Verkehrsmengen mit dem bestehenden Umfeld des betrachteten Straßenquerschnitts verträglich sind.

ja

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart ist das Plangebiet als Stadtrandklimatop und bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion ausgewiesen.

Durch die bestehende Versiegelung und Bebauung im Plangebiet bestehen höhere Durchschnittstemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und niedrigere Windgeschwindigkeiten

ja

Norden des Plangebiets ist heute jedoch frei von Bebauung. Nach dem bisher geltenden Bebauungsplan ist dort auch keine Bebauung zulässig. Dies ändert sich nun radikal: In Zukunft wird dort ein fünfgeschossiger Pflegeheimbau stehen und jegliche Frischluftzufuhr abriegeln. Dafür entfällt im Bereich des bisherigen Pflegeheims nicht etwa die Bebauung, sondern wird durch, wenn auch kleinteiliger, Wohngebäude ersetzt. Deren versetzte Anordnung zur Ermöglichung von Aussichtslagen für jedes Wohngebäude (im Erörterungstermin formuliert als: „es gibt hier kein Wohnen in zweiter Reihe“) behindert die Durchlüftung zusätzlich. In einer bekannt problematischen Innenstadtlage wie in Stuttgart, ist dies nicht hinnehmbar.

Klimaschutz darf nicht nur als globales Problem gesehen, sondern muss gerade in einer Stadt wie Stuttgart kleinteilig berücksichtigt und umgesetzt werden, wie § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB belegt.

4. Entgegenstehende Bodenschutzklausel aufgrund hoher Zunahme der Versiegelung

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine unzulässig hohe Zunahme der überbauten und versiegelten Fläche gegenüber dem heutigen Zustand vor.

gegenüber un bebauten Flächen. Die Gehölzbestände im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen und einem ausgeglichenen Temperaturgang bei. Das Plangebiet liegt auf einem Geländehochpunkt. Nennenswerte Kaltluftbildung bzw. Kaltluftströmungen treten nicht auf. Die häufigsten Winde treten aus südlichen bis südwestlichen Richtungen auf, gefolgt von nordnordwestlichen Richtungen. Die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit ist mit 2,5 bis 3 m/s mittel.

Der Erhöhung der Grundflächenzahl im Plangebiet werden klimaspezifische Minimierungsmaßnahmen entgegengesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Wiederherstellung und Durchgrünung mit klimabedeutsamen Gehölzstrukturen, Begrünung der Freiflächen, Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen. Anstelle eines verschachtelten Baukörpers werden mehrere voneinander getrennte Solitärgebäude erstellt, die eine verbesserte Durchlüftung des Plangebiets ermöglichen.

Die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden für Stickstoffdioxid ($\text{NO}_2 > 24 \mu\text{g}/\text{m}^3$, Grenzwert $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) und Feinstaub ($\text{PM}_{10} > 19 \mu\text{g}/\text{m}^3$, Grenzwert $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) eingehalten.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Vielmehr ist gegenüber dem bestehenden Zustand von einer Verbesserung des Schutzguts Klima und Luft auszugehen.

Durch das geplante Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Bei dem Plangebiet handelt es sich

ja

Dafür sind nicht nur die oberirdischen Baukörper, sondern auch die riesige Tiefgarage verantwortlich. Dies verstößt gegen die Bodenschutzklausel des BauGB in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das Gegenteil wäre hier der Fall: Die enorme Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber dem heutigen Planungsstand wäre eine hiergegen verstoßende Planung.

Innenentwicklung kann nicht „um jeden Preis“ erfolgen, sondern muss ihrerseits vernünftige Grenzen einhalten. Diese sind im vorliegenden Fall überschritten. Mit der Überbauung einschließlich der Tiefgarage würde ein überwiegender Teil des Plangebiets den natürlichen Bodenfunktionen entzogen und versiegelt.

5. Zweifel am Eingreifen der Ermächtigungsgrundlage des § 13a BauGB

Hieraus folgen auch Zweifel am Eingreifen der Ermächtigungsgrundlage des § 13a BauGB. Zwar ist nicht abschließend definiert, was eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist. Eine Nachverdichtung fällt hierunter. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch einerseits zu einem Großteil um eine Neubebauung des Plangebiets, von dem erhebliche Bereiche bislang unbebaut sind, andererseits um eine bauliche Intensivierung in so hohem Maße, dass die Anforderungen des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzt sind. Dies ist nicht im Sinne der Ermächtigungsgrundlage des § 13a Abs. 1 BauGB.

im Wesentlichen um mit Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten und Parkplätzen bebaute und anthropogen beeinträchtigte Flächen. Die Bodenqualitätsstufe auf Grundlage des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart liegt im Bestand bei 2 (gering).

Die Bilanzierung der veränderten Grundflächenzahl für das Plangebiet auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt einen Verlust von 1,34 Bodenindexpunkten (BX).

Bodenindex Bestand: 2,97 BX
Bodenindex Planung: 1,63 BX
Bodenindex Verlust: 1,34 BX

Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen, durch Begrünung nicht überbauter Bereiche sowie einer Dachbegrünung können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vermindert werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist Gründen möglich.

Insbesondere dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, Schaffung sozialer Infrastruktur (Pflege und Kinderbetreuungseinrichtung) im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. ng der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000 Gebiete).

ja

<p>6. Nicht zu bewältigende Baustelle Die schon heute festzustellende verkehrliche Überlastung der Lenbachstraße führt außerdem dazu, dass die schon aufgrund der Tiefgarage riesige, in mehreren Bauabschnitten und bei der Erörterung am 14.01.2020 mit voraussichtlich sechs Jahren Dauer veranschlagte Baustelle für das Vorhaben nicht abgewickelt werden kann. Während der mehrjährigen Bauzeit wären für die Anwohner chaotische Verkehrsverhältnisse mit der Vereitelung eines „Durchkommens“ zu ihrem Eigentum zu befürchten. Auch dafür fehlt es bislang an jeglicher Konzeption, wie dies bewältigt werden soll. Wegen der Anbindung des Plangebiets nur an die heute schon überlastete Lenbachstraße ist dies auch nicht möglich.</p>	<p>Die Baustelleneinrichtung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Nach vorläufiger Prüfung und im Hinblick darauf, dass in der Landeshauptstadt Stuttgart im vergangenen Jahrzehnt eine Vielzahl von Großbaustellen erfolgreich abgewickelt wurden, ist auch hier von einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung auszugehen.</p>	<p>nein</p>
<p>IV. Ergebnis und Antrag Der Bebauungsplan kann nicht rechtmäßig in Kraft gesetzt werden. Wir beantragen daher, das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einzustellen.</p>	<p>Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens ist nicht vorgesehen.</p>	<p>nein</p>
<p><u>Beteiligter Nr. 2</u> (Schreiben vom 24. Januar 2020)</p> <p>1) Wie werden die Fußwege barrierefrei!!!! an das bestehende Wegenetz angeschlossen?</p> <p>2) Für die westlich angrenzenden Gartengrundstücke (2. Reihe Fleckenweinberg): Wie ist die Zufahrt zu den oberen westlich angrenzenden Gartenbereichen für Feuerwehrfahrzeuge (in</p>	<p>Der bestehende Fußweg im westlichen Bereich des Plangebiets bleibt erhalten. Dieser wird im südwestlichen Bereich über den geplanten „Wohnanger“ barrierefrei angebunden.</p> <p>Es entstehen im Plangebiet mehrere Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung, die das Quartier mit den bestehenden Fußwegen eng verzahnen.</p> <p>Damit wird auch das vom Siegerentwurf definierte Ziel der Durchlässigkeit des Quartiers für die Öffentlichkeit (Fußgänger) sichergestellt.</p> <p>Die rückwärtigen Gartengrundstücke müssen im Brand- und Rettungsfall über die offizielle Erschließung der Gebäude vom Fleckenweinberg aus erreicht werden.</p>	<p>ja</p> <p>nein</p>

Vergangenheit mehrere Brandfälle – eine Brandbekämpfung durch Löschfahrzeuge war ausschließlich durch Anfahrt der Feuerwehr über die Außenanlage des Hauses auf dem Killesberg möglich) und Landschaftsbaubetriebe zur Pflege des großwüchsigen Baumbestands etc. möglich?

3) Folgende verkehrsmäßigen Fragen sind ungelöst, da aus dem Planungskonzept nichts hervorgeht:
Parksituation in angrenzenden Straßen z. B. Fleckenweinberg schon derzeit unzureichend – zusätzlicher Parkverkehr undenkbar!!

Keine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vorhanden.

Die Straße Fleckenweinberg ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Pflegeheim sowie für die neuen Wohnungen sind in einer gemeinsamen, eingeschossigen und teils begrünten Tiefgarage vorgesehen. Auf diese Weise können die oberirdischen Freiräume vom Parkdruck entlastet sowie ein attraktives Umfeld geschaffen und als Aufenthaltsfläche für die zukünftigen Bewohner genutzt werden.

Für das Plangebiet besteht in ca. 700 m Entfernung mit der Endhaltestelle „Killesberg“ der Stadtbahnlinie U5 eine gute Anbindung in Richtung Stadtmitte. Zusätzlich zur Stadtbahn wird die Haltestelle oberirdisch durch die Buslinien 43 und 44 im 10-Minuten-Takt bedient, die Verbindungen Richtung Stuttgart-Feuersee/-Pragsattel (Linie 43) und Richtung Stuttgart-Hauptbahnhof schaffen.

Das bestehende Erschließungsdefizit im Bereich Fleckenweinberg/Lenbachstraße ist auch in der im Jahr 2021 im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart durchgeführten Ortsbus Untersuchung nochmals bestätigt worden. Die sporadische Bedienung des Siedlungsgebiets an einzelnen Wochentagen durch den privatwirtschaftlich organisierten Ortsbus Feuerbach ist ausbaufähig. Angestrebt wird, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens die ÖPNV-Erschließung zu verbessern und eine reguläre Linienbus Bedienung des Gebiets mit Kleinbussen und einer Anbindung an das übergeordnete

Ziel- und Quellverkehr in und aus dem Plangebiet ungelöst.

ÖPNV-Netz (S-Bahn, Stadtbahn) zu schaffen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Pflegeheim sowie für die neuen Wohnungen sind in einer gemeinsamen, eingeschossigen und teils begrünten Tiefgarage vorgesehen. Auf diese Weise können die oberirdischen Freiräume vom Parkdruck entlastet sowie ein attraktives Umfeld geschaffen und als Aufenthaltsfläche für die zukünftigen Bewohner genutzt werden.

Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt ausgehend von der Lenbachstraße im Norden über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt. Der motorisierte Verkehr kann so direkt in die Tiefgarage geführt werden. Damit kann auf zusätzliche grundstücksinterne Erschließungsflächen für den Fahrverkehr weitestgehend verzichtet werden.

Eine zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitete Verkehrsuntersuchung (BS Ingenieure vom Februar 2020) kommt zum Ergebnis, dass bei einer Bebauung des Plangebietes im Rahmen der zukünftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten durch den Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) der betrachtete Knotenpunkt (Lenbachstraße/Zufahrt Plangebiet) für den Gesamtverkehr Prognose 2035 im heutigen Ausbauzustand sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde nach wie vor leistungsfähig betrieben werden kann. Gemäß den RAS 06 ist die Lenbachstraße als Wohn- oder Sammelstraße mit Erschließungsfunktion zu klassifizieren. Demnach sind Verkehrsstärken bis 400 Kfz/h für Wohnstraßen bzw. 400 Kfz/h bis 800 Kfz/h für Sammelstraßen als verträglich einzustufen.

Für die Gesamtverkehrsbelastungen Prognose 2035 weist der am stärks-

<p>4) Insgesamt ist die Bebauung unmaßstäblich zum angrenzenden Bestand – d. h. zu hoch.</p>	<p>ten belastete Querschnitt (Lenbachstraße West) in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS) Werte in Höhe von rund 209 Pkw-Einheiten/h auf. Die von den RASt 06 vorgegebenen Verkehrsbelastungen werden also deutlich unterschritten. Es ist festzuhalten, dass die künftigen Verkehrsmengen mit dem bestehenden Umfeld des betrachteten Straßenquerschnitts verträglich sind.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der vorhandenen Umgebungsbebauung und der Topografie getroffen. Sie ermöglichen die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Wettbewerbsergebnisses. Die Gebäudehöhen werden als maximale Höhen über Normal Null festgesetzt.</p> <p>Im Plangebiet werden mehrere voneinander getrennte Solitärgebäude erstellt, die eine verbesserte Durchlüftung des Plangebiets ermöglichen.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p>	<p>ja</p>
<p>Die Dimensionen der Planung sind nicht nachvollziehbar, da sämtliche Pläne unmaßstäblich sind und teilweise ohne Grenzeintragung.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als Grundlage dient das digitale Liegenschaftskataster der Stadt Stuttgart.</p>	<p>ja</p>

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 28. April 2023 bis einschließlich 30. Mai 2023 durchgeführt.

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><u>Beteiligte/r Nr. 1</u> (Schreiben vom 25.05.2023)</p> <p>Aufgrund der geotechnischen Situation im geplanten Bebauungsgebiet besteht Rutschgefahr der Gesteinsschichten mit tw. geringer Druckfestigkeit, die auch die benachbarten Grundstücke und Häuser im nach Osten abschüssigen Gelände betreffen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet liegt zu einem Teil im Bereich der Hassberge-Formation (Kieselsandstein), überwiegend in den Schichten der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel). Als quartäre Deckschichten sind Hanglehme, Fließerden und Lösslehme vorhanden. Die Schichten des Kieselsandsteins neigen i.d.R. wenig zum Rutschen. In den Schichten der Unteren Bunten Mergel kann es nur bei ausgesetzter Lage, entsprechender Exposition und dem ungehinderten Zutritt von Oberflächenwasser selten und meist nur kleinräumig zu flachgründigen Rutschungen kommen, die keine großen Auswirkungen haben. Größere Rutschungen sind hier nur vereinzelt bekannt bei geologischen Bedingungen, die im Arbeitsgebiet nicht vorliegen. Die geologische Karte verzeichnet in diesem Gebiet nirgends Rutschschollen oder Rutschbereiche. Im Gelände sind nirgends ausgeprägte Anzeichen für Hangkriechen oder Rutschungen vorhanden (Schiefstellung von Bäumen, wellige Geländeoberfläche etc.). Insgesamt liegt damit aus fachlicher Sicht keine ausgeprägte oder erhöhte Rutschneigung vor.</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Die Boden-Probenentnahmen erfolgten nach einer längeren Trockenperiode im April 2021 und bilden damit eine Schrumpfgefahr wie nach längerer Regenperiode nicht ab. (siehe auch Gutachten geotechnischer Bericht vom 01.07.2021). Problematisch sind die nachgewiesenen Untergründe unklarer Auffüllungen und Hanglehme sowie die erst ab ca. 360 m Höhe über m. ü. NN anzutreffende geringdurchlässige Schutzschicht wie sie die geplante Tiefgarage erfordern würde. Die Höhe der geplanten Wohnhäuser Nr. 8 und 7 liegt jedoch darüber (ca. 373 m ü. NN).</p>	<p>Die natürlichen Wassergehalte in Bodenschichten verändern sich jahreszeitlich bedingt, die jahreszeitlichen Einflüsse reichen etwa 2m bis 3m tief. Die Gründung der Gebäude wird deutlich unterhalb von 3m u. Geländeoberkante erfolgen, wo solche Schwankungen nur noch minimal auftreten. Auswirkungen von Schrumpfungen betreffen i.d.R. das eigene Gebäude und sind damit für Anlieger nicht von Belang.</p>	
<p>Das Gestein weist Gips/Anhydrit-Strukturen auf (Keuper), die bekanntermaßen Lösungsdolinen entstehen lassen und den Untergrund auch der umliegenden Gebäude gefährden. Erdwärme-Heizsysteme bilden daher eine zusätzliche Gefährdung nicht nur des geplanten Quartiers, sondern auch der bestehenden umliegenden Häuser.</p>	<p>Im Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) des LGRB wird die o.g. Einschätzung für den Standort nur als mögliche Gefahr (nicht nachgewiesen) angegeben und erst für die Schichten des Gipskeupers, der etwa 20m bis 30m u. GOK ansteht. In den Bohrungen wurden an keiner Stelle Gips- oder Anhydritvorkommen aufgefunden, ebenso wenig Spalten oder Hohlräume. Solche Strukturen sind für den Standort auch aus der geologischen Karte nicht bekannt und werden -falls dennoch vorhanden- beim Aushub der Baugrube identifiziert und mit geeigneten Maßnahmen kompensiert.</p>	---
<p>Durch den Druck von mehreren Massivhäusern kann der Stand einiger, wegen der räumlichen Nähe auch insb. der Nachbarhäuser Lenbachstr. 61 und Lenbachstr. 59 gefährdet werden und Bauschäden bis hin zum Rutschen der sehr nahe gelegenen bereits bestehenden Bausubstanz sind bisher nicht ausgeschlossen.</p>	<p>Durch die Belastung der Bodenschichten kommt es zu Setzungen der Bodenschichten, die i.d.R. im Nahbereich bis etwa 2,5m im Umkreis (sog. „Mitnahme-Setzungen“) bedingen können. Die Belastung der Bodenschichten ist abhängig von bodenmechanischen Kennwerten. Diese Anforderungen und Rahmenbedingungen werden durch die Foundation der Neubauten eingehalten. Außerhalb eines Umkreises von etwa 2m bis 3m um Gebäude sind bei mürben Festgesteinen (wie</p>	---

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Die Abstände dieses Planungsentwurfes zu bereits bestehenden Häusern sind daher zu vergrößern und weitere Vorsichtsmaßnahmen sind ergreifen. Dies gilt auch dann, wenn städt. Außenverdichtung zu Gunsten von Innenverdichtung vermieden werden soll. Der Planungsentwurf ist daher mit geringerer Bebauung (weniger Gebäude zugunsten höherer Lebensqualität infolge geotechnischer Sicherheit bei ausreichenden Bauabständen) zu korrigieren. Ein zurückhaltenderer Flächenverbrauch hätte infolge etwas weniger Bewohner auch geringere verkehrstechnische Probleme und die Reduktion der bereits gutachterlich festgestellten Lärmbelastungsüberschreitungen zur Folge.</p> <p>Bei geringerer Dimensionierung wären auch Baukosten zu vermeiden, da bei der entworfenen Bebauungsdichte noch ein großer Aufwand mit starkem Tragschichtaufbau oder gebundener hydraulischer Tragschicht neben anderen Maßnahmen bevorsteht, damit Risse und Verschiebungen an der Oberfläche und an den bestehenden, umgebenden Häusern ausgeschlossen werden müssen.</p>	<p>hier vorhanden) keine messbaren Verformungen mehr zu erwarten. Große Teile des Baufeldes sind bereits durch Fundamente mit vergleichbarer Belastung bebaut, durch die Neubebauung ergibt sich hier praktisch keine Veränderung.</p> <p>Im Übrigen zeigte eine in den letzten Monaten eingerichtete Baustelle zur Errichtung eines Mehrfamiliengebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Lenbachstraße 47, dass der Baugrund in diesem Bereich zur Bebauung geeignet ist.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung werden eingehalten. Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.</p> <p>Eine zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitete Verkehrsuntersuchung (BS Ingenieure vom Februar 2020) kommt zum Ergebnis, dass bei einer Bebauung des Plangebietes im Rahmen der zukünftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten durch den Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) der betrachtete Knotenpunkt (Lenbachstraße/Zufahrt Plangebiet) für den Gesamtverkehr Prognose 2035 im heutigen Ausbauzustand sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde nach wie vor leistungsfähig betrieben werden kann.</p>	<p>nein</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><u>Beteiligte/r Nr. 2</u> (Schreiben vom 30.05.2023)</p> <p>Ich bin Eigentümer des Grundstücks Fleckenweinberg 46 (inkl. des Gartengrundstücks) und unmittelbarer Anlieger des neu geplanten Gebietes und kenne es daher sehr gut. Deshalb möchte ich folgende Anmerkungen zu dem Entwurf des Bebauungsplans machen:</p> <p>1. Zusammenhängendes Naturschutzgebiet Das Gebiet nördliche Lenbachstraße / Fleckenweinberg und der angrenzende Killesbergpark ist ein zusammenhängendes Naturgebiet. Die Grundstücke sind (jedenfalls im Bereich des Fleckenweinbergs) im östlichen Teil als Gartenland ausgewiesen und einer Bebauung entzogen. Dadurch ist ein für die Stadt Stuttgart seltener und schützenswerter zusammenhängender ökologisch wertvoller Naturraum entstanden. Durch die geplante Bebauung wird dieser unwiderruflich zerstört.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Zone 2 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen. Eine Baumbilanz wurde erstellt. Durch das Vorhaben gehen insgesamt 23 Bäume verloren, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Hierfür sind Ersatzpflanzungen von 39 Bäumen erforderlich, die innerhalb des Plangebiets vollumfänglich erbracht werden. Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Plangebiet nicht vor. Alleebäume nach § 31 NatSchG und Streuobstbestände nach § 33a NatSchG liegen nicht vor. Im Plangebiet liegen keine Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Generalwildwege. Die Neubebauung erfolgt vorwiegend auf bereits bisher überbauten bzw. versiegelten Flächen sowie auf heutigen gärtnerisch genutzten Grünflächen. Der riegelartige Gebäudekomplex des bestehenden Pflegeheims wird künftig</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
	<p>durch eine kleinteiligere Baustruktur mit Möglichkeiten für Blickbeziehungen und Belüftung ersetzt. Die bestehenden Grünbereiche im Norden und Westen des Plangebietes werden hierbei nicht tangiert.</p> <p>Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen, durch Begrünung nicht überbauter und unterbauter Bereiche sowie einer Dachbegrünung können zudem die Beeinträchtigungen für verschiedene Schutzgüter vermindert werden.</p>	
<p>2. Kaltluftschneise</p> <p>Der Bereich ist deswegen zusammenhängend geschützt, weil er eine wichtige Kaltluftschneise für die Stadt Stuttgart darstellt. Diese Wirkung reicht weit über das Wohngebiet hinaus und kommt der gesamten Stadt zugute. Ich bitte darum, diese Zusammenhänge zu sehen, zu werten und zu berücksichtigen. Gerade in Zeiten des Klimawandels, drohender Stadterwärmung in Stuttgart und des steten Kampfes um ein gesundes Stadtklima für alle ist das bedenkenswert und findet, soweit ersichtlich, nicht ausreichend Berücksichtigung in den ausgelegten Stellungnahmen und Gutachten. Als Eigentümer des Grundstücks Fleckenweinberg 46 kann ich aus eigener Erfahrung bestätigen, dass insbesondere in den Nachmittagsstunden des Sommers starke Luftströmungen aus Westen, den Berg aufwärts gerichtet, einsetzen. Für die Belüftung der Stadt Stuttgart sind diese wichtig, sie würden an der geplanten Bebauung gebrochen werden. Gerne biete ich an, auf meinem Grundstück Windmessungen durchzuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart ist das Plangebiet als Stadtrandklimatop und bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion ausgewiesen.</p> <p>Durch die bestehende Versiegelung und Bebauung im Plangebiet bestehen höhere Durchschnittstemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und niedrigere Windgeschwindigkeiten gegenüber unbebauten Flächen. Die Gehölzbestände im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen und einem ausgeglichenen Temperaturgang bei. Das Plangebiet liegt auf einem Geländehochpunkt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einer relevanten Kaltluftströmung und ist aufgrund der umgebenden Freiflächen, insbesondere der des Killesbergparks, von bedeutender klimarelevanter Funktion. Aus diesem Grund war in der Auslobung eine klimatische Verzahnung mit den umgebenden Freiflächen gefordert, die sich durch die Einzelkörperbauweise ergibt. Durch ein Aufbrechen des</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
	<p>riegelförmigen Bestandsbaukörpers sowie einer umfassenden Entsiegelung und Begrünung nicht überbauter und nicht genutzter Bereiche soll die lufthygienisch-bioklimatische Gunstlage für das Plangebiet selbst und auch deren Umgebung nutzbar gemacht werden. Zwar sind mit der vorliegenden Planung durch die Lage der Baufelder keine durchgängigen, sondern versetzte Durchströmungsachsen vorhanden, eine klimatische Verzahnung wird hier jedoch größtenteils umgesetzt bzw. hergestellt. Die bisher bestehende klimatische Vernetzung mit den östlich gelegenen Freiflächen entfällt durch die Neubebauung im Norden des Plangebiets. Es werden aus stadtklimatischer Sicht jedoch insgesamt keine erheblichen Auswirkungen erwartet.</p>	
<p>3. Fledermäuse Das Gutachten über die geschützten Arten stammt aus dem Jahr 2018, es ist veraltet.</p> <p>Insbesondere wohnen auch Fledermäuse in dem überplanten Bereich. Er ist ebenso wie die angrenzenden Grundstücke gekennzeichnet durch alten Baumbestand. Dadurch, dass die Grundstücke über Jahrzehnte nur als Gartenland genutzt wurden, finden sich auf diesen viele alte Bäume und ich gehe davon aus, dass sich hier auch entsprechende Nisthöhlen befinden. Gerne biete ich Zutritt zu meinem Grundstück an, damit erneute Beobachtungen durchgeführt werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wurde im Sommer 2023 eine Plausibilisierung der Bestandserfassung (2018) der Mauereidechse sowie die der Vögel und Fledermäuse durchgeführt.</p> <p>Strukturell und im erwarteten Artenbestand haben sich gegenüber den 2018 angetroffenen Verhältnissen mit Ausnahme der Mauereidechse (s. dazu nachfolgend) nur wenige erkennbare Veränderungen ergeben.</p>	nein
<p>4. Eidechsen Das Gutachten für die Bauleitplanung zum Vorkommen geschützter Arten in Stuttgart vom Oktober 2018 geht davon aus, dass sich geeignete Habitatstrukturen nur randlich des geplanten Bau-</p>	<p>Gegenüber den Erfassungen im Jahr 2018 hat sich der Bestand der Mauereidechse und deren Verbreitung im Plangebiet deutlich verändert. Damit hat sich im</p>	nein

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>ungsgebiets befinden und nur im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Gartengrundstücken als Lebensstätte zu werten sind. Als Eigentümer eines dieser westlich angrenzenden Grundstücke biete ich gerne Zugang an. Das Gutachten sagt, dass diese „Grundstücke nicht zugänglich und kaum einsehbar waren“. Dem kann sehr gerne abgeholfen werden. Schon 2018 hätte ich Zugang gewährt, nur leider wurde ich niemals gefragt. Abbildung 2 auf S. 7 des Gutachtens zeigt auch mein Grundstück – genau hier wurde also gesucht. Außerdem weise ich darauf hin, dass sich in den letzten Jahren die Eidechsenpopulation spürbar und sichtbar erhöht hat. Möglicherweise hängt das zusammen mit der im Zusammenhang mit Stuttgart 21 erfolgten Umsiedlung von Mauereidechsen in den Bereich des Killesbergs. Schade wäre es, wenn diese unter großen Anstrengungen erkaufte Erfolge nun wieder zunichte gemacht würden.</p>	<p>Plangebiet ein Bestand an Mauereidechsen etabliert, für den eine Nutzung der gesamten Freiflächen einschließlich des unmittelbaren Nahbereichs der Gebäude anzunehmen ist. Diese Situation spiegelt vergleichbare Entwicklungen in anderen Stadtteilen Stuttgarts der vergangenen Jahre wieder.</p> <p>Es ist vorgesehen, das jeweilige Baufeld vor Beginn der Baumaßnahmen mittels reptiliensicheren Rückwanderungszäunen abzusichern und die Tiere bei geeigneter Witterung im Zeitraum März bis Ende September auf dem Baufeld abzufangen und auf die öffentliche Grünfläche im Plangebiet zu verbringen.</p> <p>Hierfür wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von den Vorschriften für besonders und streng geschützte Tierarten (§ 44 BNatSchG) für die Art Mauereidechse für den Vollzug des Plans eingereicht, der mit Bescheid vom 15. März 2024 bewilligt wurde.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Antrag auf Erteilung der für das Bauvorhaben erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme eingereicht. Artenschutzrechtliche Vorschriften stehen daher dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegen.</p>	
<p>5. Veraltetes Gutachten Insgesamt weise ich darauf hin, dass das Gutachten veraltet ist. Es entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Es geht auch nicht mehr von den aktuellen gesetzlichen Grundlagen aus. Das Naturschutzrecht wird ständig angepasst</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wurde im Sommer 2023 eine Plausibilisierung der Bestandserfassung der Mauereidechse sowie die der Vögel und Fledermäuse durchgeführt.</p>	<p>ja</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>und i.d.R. verschärft. Seit 2018 wurde allein das Bundesnaturschutzgesetz mehrfach angepasst.</p>		
<p>6. Brandschutz Im Jahr 2016 musste die Feuerwehr einen Gartenbrand auf unserem Grundstück löschen. Die Zufahrt erfolgte über die Lenbachstraße. Das Haus Fleckenweinberg 46 liegt – wie viele Häuser im Fleckenweinberg – in der zweiten Reihe, ist vor langer Zeit gebaut worden und heute nicht mehr mit modernen Löschzügen zu erreichen. Vor wenigen Jahren brannte es wieder (laut Vermutungen der Nachbarschaft: wiederum aufgrund achtlos weggeworfener Zigaretten am Ende eines heißen Sommers) im Bereich des Fußweges, der zwischen Lenbachstraße und Fleckenweinberg auf dem „Gipfelgrat“ verläuft. Ich vermute, dass das vom Feuer betroffene Grundstück zu dem Haus Fleckenweinberg 64 gehört. Beide Ereignisse zeigen, dass dem Brandschutz besondere Beachtung geschenkt werden muss. Das kann ich aus den Unterlagen nicht ersehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die rückwärtigen Gartengrundstücke müssen und können auch im Brand- und Rettungsfall über die offizielle Erschließung der Gebäude vom Fleckenweinberg aus erreicht werden.</p>	<p>---</p>
<p>7. Wenn der Bebauungsplan nicht aufzuhalten ist, beantrage ich zumindest seine Erweiterung. Innenstadtentwicklung ist wichtig - auch ökologisch bedingt, um weitere Zersiedlung zu vermeiden. Wenn dann aber der Innenstadtentwicklung ökologisch wertvoll Flächen geopfert werden, sollte der Gedanke konsequent zu Ende geführt werden. Dann sind auch die großen Grundstücke im Bereich Fleckenweinberg nicht mehr von hoher ökologischer Bedeutung, dann sollten auch diese bebaut werden dürfen um die Innenstadtentwicklung weiter voranzutreiben.</p> <p>Gerne stehe ich für Rückfragen und einen konstruktiven Austausch zur Verfügung. Ich freue mich über eine kurze Bestätigung, dass Sie das Email erhalten haben.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros a+r Architekten GmbH (ehemals Ackermann & Raff GmbH & Co KG) wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung ausgewählt. Dieser bildet damit die Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht.</p> <p>Der Straße Fleckenweinberg ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Im Gegensatz zum angesprochenen Bereich findet die Neubebauung auf bisher bereits überbauten bzw. versiegelten Flächen statt.</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
	Die westlich an das Plangebiet angrenzenden ökologisch wertvollen Grünbereiche werden hierbei nicht tangiert und bleiben damit unverändert erhalten.	
<p>Ergänzung Beteiligte/r Nr. 2. (Schreiben vom 30.05.2023)</p> <p>Ich weise mit Bezug auf das o.g. Bebauungsplanverfahren auf folgende Punkte hin:</p> <p>1. die dem Bebauungsplan beigefügte Karte entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten. Sie scheint ein Einfamilienhaus in der Lenbachstraße 47 auszuweisen. Tatsächlich wird dort aktuell ein sehr großes Mehrfamilienhaus mit angeblich über 20 Wohnungen geplant. Die Beziehungen zwischen der angedachten Nutzung Lenbachstraße Nord und diesem Mehrfamilienhaus ist unklar, insbesondere mit Blick auf den Lärmschutz. Auf einer falschen Planungsgrundlage kann keine Planung richtig sein.</p>	<p>Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem aktuellsten Liegenschaftskataster überein.</p> <p>Das Grundstück Lenbachstraße 47 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb eines festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) und ist von den Planungen nicht betroffen. Der nördlich daran angrenzende Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) setzt in unmittelbarer Nachbarschaft ebenfalls ein WR fest. Gegenseitige Störungen sind damit planungsrechtlich ausgeschlossen.</p>	nein
<p>2. Die geplanten Wohnhäuser sind zu dicht an den Grundstücksgrenzen der westlichen Anwohner. Die notwendigen Abstände sind nicht eingehalten. Hierdurch wird eine künftige Stadtentwicklung nachhaltig gestört, eine Innenstadtentwicklung auf den Grundstücken der westlichen Anwohner ist nicht mehr möglich.</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung sind bei einer Bebauung auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen einzuhalten.</p> <p>Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen.</p>	nein
<p>3. Eine Zufahrt (wichtig für Notfälle und eine künftige Innenstadtentwicklung) auf</p>	<p>Die Erschließung der westlich angrenzenden Bebauung erfolgt aus-</p>	---

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
den Grundstücken der westlichen Anwohner ist nicht mehr möglich.	gehend von der Straße Fleckenweinberg. Dies gilt auch für die in 2. Baureihe errichteten Gebäude. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden ökologisch wertvollen Grünbereiche sowie die bestehende Wegeverbindung bleiben erhalten.	
<p><u>Beteiligte/r Nr. 3</u> (Schreiben vom 30.05.2023)</p> <p>Ich bin Eigentümer des Grundstücks Fleckenweinberg 50A (inkl. des Gartengrundstücks) und unmittelbarer Anlieger des neu geplanten Gebietes und kenne es daher sehr gut. Deshalb möchte ich folgende Anmerkungen zu dem Entwurf des Bebauungsplans machen:</p> <p>1. Zusammenhängendes Naturschutzgebiet Das Gebiet nördliche Lenbachstraße / Fleckenweinberg und der angrenzende Killesbergpark ist ein zusammenhängendes Naturgebiet. Die Grundstücke sind (jedenfalls im Bereich des Fleckenweinbergs) im östlichen Teil als Gartenland ausgewiesen und einer Bebauung entzogen. Dadurch ist ein für die Stadt Stuttgart seltener und schützenswerter zusammenhängender ökologisch wertvoller Naturraum entstanden. Durch die geplante Bebauung wird dieser unwiderruflich zerstört.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Zone 2 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart zum Schutz von Grünbeständen. Eine Baumbilanz wurde erstellt. Durch das Vorhaben gehen insgesamt 23 Bäume verloren, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Hierfür sind 39 Ersatzpflanzungen erforderlich, die innerhalb des Plangebiets vollumfänglich umgesetzt werden. Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Plangebiet nicht vor. Allein nach § 31 NatSchG und Streuobstbestände nach § 33a NatSchG liegen nicht vor. Im Plangebiet liegen keine Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Generalwildwege.</p>	---

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
	<p>Die Neubebauung erfolgt überwiegend auf bereits bisher überbauten bzw. versiegelten Flächen. Der riegelartige Gebäudekomplex des bestehenden Pflegeheims wird künftig durch eine kleinteiligere Baustruktur mit Möglichkeiten für Blickbeziehungen und Belüftung ersetzt.</p> <p>Die bestehenden Grünbereiche im Norden und Westen des Plangebietes werden hierbei nicht tangiert.</p> <p>Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen, durch Begrünung nicht überbauter Bereiche sowie Dachbegrünung können zudem die Beeinträchtigungen für diverse Schutzgüter vermindert werden.</p>	
<p>2. Kaltluftschneise</p> <p>Der Bereich ist deswegen zusammenhängend geschützt, weil er eine wichtige Kaltluftschneise für die Stadt Stuttgart darstellt. Diese Wirkung reicht weit über das Wohngebiet hinaus und kommt der gesamten Stadt zugute. Ich bitte darum, diese Zusammenhänge zu sehen, zu werten und zu berücksichtigen. Gerade in Zeiten des Klimawandels, drohender Stadterwärmung in Stuttgart und des steten Kampfes um ein gesundes Stadtklima für alle ist das bedenkenswert und findet soweit ersichtlich nicht ausreichend Berücksichtigung in den ausgelegten Stellungnahmen und Gutachten. Als Eigentümer des Grundstücks Fleckenweinberg 50A kann ich aus eigener Erfahrung bestätigen, dass insbesondere in den Nachmittagsstunden des Sommers starke Luftströmungen aus Westen, den Berg aufwärts gerichtet, einsetzen. Für die Belüftung der Stadt Stuttgart sind diese wichtig, sie würden an den geplanten Bebauung gebrochen werden. Gerne biete ich an, auf meinem Grundstück Windmessungen durchzuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart ist das Plangebiet als Stadtrandklimatop und bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion ausgewiesen.</p> <p>Durch die bestehende Versiegelung und Bebauung im Plangebiet bestehen höhere Durchschnittstemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und niedrigere Windgeschwindigkeiten gegenüber unbebauten Flächen. Die Gehölzbestände im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen und einem ausgeglichenen Temperaturgang bei. Das Plangebiet liegt auf einem Geländehochpunkt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einer relevanten Kaltluftströmung, ist aufgrund der umgebenden Freiflächen, insbesondere der des Killesbergparks, von bedeutender klimarelevanter Funktion.</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
	<p>Aus diesem Grund war in der Auslobung eine klimatische Verzahnung mit den umgebenden Freiflächen gefordert, die sich durch die Einzelkörperbauweise ergibt. Durch ein Aufbrechen des riegel förmigen Bestandsbaukörpers sowie einer umfassenden Entsiegelung und Begrünung nicht überbauter und nicht genutzter Bereiche soll die lufthygienisch-bioklimatische Gunstlage für das Plangebiet selbst und auch deren Umgebung nutzbar gemacht werden. Zwar sind mit der vorliegenden Planung durch die Lage der Baufelder keine durchgängigen, sondern versetzte Durchströmungsachsen vorhanden, eine klimatische Verzahnung wird hier jedoch größtenteils umgesetzt bzw. hergestellt. Die bisher bestehende klimatische Vernetzung mit den östlich gelegenen Freiflächen entfällt durch die Neubebauung im Norden des Plangebiets. Es werden aus stadtklimatischer Sicht jedoch insgesamt keine erheblichen Auswirkungen erwartet.</p>	
<p>3. Fledermäuse Das Gutachten über die geschützten Arten stammt aus dem Jahr 2018, es ist veraltet.</p> <p>Insbesondere wohnen auch Fledermäuse in dem überplanten Bereich. Er ist ebenso wie die angrenzenden Grundstücke gekennzeichnet durch alten Baumbestand. Dadurch, dass die Grundstücke über Jahrzehnte nur als Gartenland genutzt wurden, finden sich auf diesen viele alte Bäume und ich gehe davon aus, dass sich hier auch entsprechende Nisthöhlen befinden. Gerne biete ich Zutritt zu meinem Grundstück an, damit erneute Beobachtungen durchgeführt werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wurde im Sommer 2023 eine Plausibilisierung (2018) der Bestandserfassung der Mauereidechse sowie die der Vögel und Fledermäuse durchgeführt.</p> <p>Strukturell und im erwarteten Artenbestand haben sich gegenüber den 2018 angetroffenen Verhältnissen mit Ausnahme der Mauereidechse (s. dazu nachfolgend) nur wenige erkennbare Veränderungen ergeben.</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>4. Eidechsen</p> <p>Das Gutachten für die Bauleitplanung zum Vorkommen geschützter Arten in Stuttgart vom Oktober 2018 geht davon aus, dass sich geeignete Habitatstrukturen nur randlich des geplanten Bebauungsgebiets befinden und nur im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Gartengrundstücken als Lebensstätte zu werten sind. Als Eigentümer eines dieser westlich angrenzenden Grundstücke biete ich gerne Zugang an. Das Gutachten sagt, dass diese „Grundstücke nicht zugänglich und kaum einsehbar waren“. Dem kann sehr gerne abgeholfen werden. Schon 2018 hätte ich Zugang gewährt, nur leider wurde ich niemals gefragt. Abbildung 2 auf S. 7 des Gutachtens zeigt auch mein Grundstück – genau hier wurde also gesucht. Außerdem weise ich darauf hin, dass sich in den letzten Jahren die Eidechsenpopulation spürbar und sichtbar erhöht hat. Möglicherweise hängt das zusammen mit der im Zusammenhang mit Stuttgart 21 erfolgten Umsiedlung von Mauereidechsen in den Bereich des Killesbergs. Schade wäre es, wenn diese unter großen Anstrengungen erkaufte Erfolge nun wieder zunichte gemacht würden.</p>	<p>Gegenüber den Erfassungen im Jahr 2018 hat sich der Bestand der Mauereidechse und deren Verbreitung im Plangebiet deutlich verändert. Damit hat sich im Plangebiet ein Bestand an Mauereidechsen etabliert, für den eine Nutzung der gesamten Freiflächen einschließlich des unmittelbaren Nahbereichs der Gebäude anzunehmen ist. Diese Situation spiegelt vergleichbare Entwicklungen in anderen Stadtteilen Stuttgarts der vergangenen Jahre wieder.</p> <p>Es ist vorgesehen, das jeweilige Baufeld vor Beginn der Baumaßnahmen mittels reptiliensicherer Rückwanderungszäunen abzusichern und die Tiere bei geeigneter Witterung im Zeitraum März bis Ende September auf dem Baufeld abzufangen und auf die öffentliche Grünfläche im Plangebiet zu verbringen.</p> <p>Hierfür wurde beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) von den Vorschriften für besonders und streng geschützte Tierarten (§ 44 BNatSchG) für die Art Mauereidechse für den Vollzug des Plans eingereicht, der mit Bescheid vom 15. März 2024 bewilligt wurde.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Antrag auf Erteilung der für das Bauvorhaben erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme eingereicht. Artenschutzrechtliche Vorschriften stehen daher dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegen.</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>5. Veraltetes Gutachten Insgesamt weise ich darauf hin, dass das Gutachten veraltet ist. Es entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Es geht auch nicht mehr von den aktuellen gesetzlichen Grundlagen aus. Das Naturschutzrecht wird ständig angepasst und i.d.R. verschärft. Seit 2018 wurde allein das Bundesnaturschutzgesetz mehrfach angepasst.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wurde im Sommer 2023 eine Plausibilisierung der Bestandserfassung der Mauereidechse sowie die der Vögel und Fledermäuse durchgeführt.</p>	<p>ja</p>
<p>6. Brandschutz Im Jahr 2016 musste die Feuerwehr einen Gartenbrand auf unserem Grundstück löschen. Die Zufahrt erfolgte über die Lenbachstraße. Das Haus Fleckenweinberg 46 liegt – wie viele Häuser im Fleckenweinberg – in der zweiten Reihe, ist vor langer Zeit gebaut worden und heute nicht mehr mit modernen Löschzügen zu erreichen. Vor wenigen Jahren brannte es wieder (laut Vermutungen der Nachbarschaft: wiederum aufgrund achtlos geworfener Zigaretten am Ende eines heißen Sommers) im Bereich des Fußweges, der zwischen Lenbachstraße und Fleckenweinberg auf dem „Gipfelgrat“ verläuft. Ich vermute, dass das vom Feuer betroffene Grundstück zu dem Haus Fleckenweinberg 64 gehört. Beide Ereignisse zeigen, dass dem Brandschutz besondere Beachtung geschenkt werden muss. Das kann ich aus den Unterlagen nicht ersehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die rückwärtigen Gartengrundstücke müssen und können auch im Brand- und Rettungsfall über die offizielle Erschließung der Gebäude vom Fleckenweinberg aus erreicht werden.</p>	<p>---</p>
<p>7. Wenn der Bebauungsplan nicht aufzuhalten ist, beantrage ich zumindest seine Erweiterung. Innenstadtentwicklung ist wichtig - auch ökologisch bedingt, um weitere Zersiedlung zu vermeiden. Wenn dann aber der Innenstadtentwicklung ökologisch wertvoll Flächen geopfert werden, sollte der Gedanke konsequent zu Ende geführt werden. Dann sind auch die großen Grundstücke im Bereich Fleckenweinberg nicht mehr von hoher ökologischer Bedeutung, dann sollten auch diese bebaut werden dürfen um die Innenstadtentwicklung weiter voranzutreiben.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros a+r Architekten GmbH (ehemals Ackermann & Raff GmbH & Co KG) wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung ausgewählt. Dieser bildet damit die Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht.</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Gerne stehe ich für Rückfragen und einen konstruktiven Austausch zur Verfügung. Ich freue mich über eine kurze Bestätigung, dass Sie das Email erhalten haben.</p>	<p>Der Straße Fleckenweinberg ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Im Gegensatz zum angesprochenen Bereich findet die Neuplanung auf bisher bereits überbauten bzw. versiegelten Flächen statt. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden ökologisch wertvolleren Grünbereiche werden hierbei nicht tangiert und blieben damit unverändert erhalten.</p>	
<p>Beteiligte/r Nr. 4 (Schreiben vom 30.05.2023)</p> <p>Wir zeigen an, dass uns die in der „Schutzgemeinschaft Killesberg“ verbundenen Anlieger an den Grundflächen des ausgelegten Bebauungsplans und Angrenzer an die Lenbachstraße Vollmacht erteilt und mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben. Namens und im Auftrag unserer Mandanten geben wir im Rahmen der Auslegung des Entwurfs eines Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt. 297) folgende</p> <p>STELLUNGNAHME ab:</p>		
<p>I. Örtliche Verhältnisse</p> <p>Die Einwender Ziffer 1, 5, 7, 8, 10, 12, 13, und 14 sind Eigentümer der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke und dort wohnhaft. Ihre Grundstücke sind durch den Bebauungsplan „Lenbachstraße“ (1970/065) vom 28. August 1970 als reines Wohngebiet ausgewiesen. Das heutige Plangebiet wird durch den Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ sowie als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserbehälter“ festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Die Einwender Ziffern 2, 3, 4, 6, 9, 11, 15 und 16 sind Angrenzer an die durch Verkehrsüberlastung bedrohte Lenbachstraße, Fleckenweinberg und Kaulbachweg.</p>		
<p>II. Ziele und Zwecke der Planung</p> <p>Die vorliegende Planung zielt auf die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit starker städtebaulicher Verdichtung des bisher mit einem Altenpflegeheim bebauten Planbereichs. Bislang besteht das vorhandene Seniorenzentrum aus 4 Gebäudeteilen, die miteinander verbunden sind und einen zusammenhängenden Gebäudekomplex bilden. Dort waren und sind bis zu 100 Senioren untergebracht. Anstelle der bisherigen Planung sollen nun auf dem Plangebiet 45 Pflegeplätze und ca. 140 Wohnungen entstehen. Das Plangebiet gliedert sich in 2 Teilbereiche und soll entsprechend in 2 Bauabschnitten realisiert werden, wonach im nördlichen Teil der Neubau einer Pflegeeinrichtung für ältere Menschen als 3 bis 5-geschossiger Solitärbau anstelle des bisherigen Parkplatzes entstehen soll mit einer Tagespflegeeinrichtung mit ca. 15 Tagespflegeplätzen und ca. 41 Pflegemietwohnungen. Im 2. Bauabschnitt sollen ca. 42 Miet- und Eigentumswohnungen für betreutes Wohnen entstehen und desweiteren im Südwesten ca. 75 Miet- und Eigentumswohnungen. Im Ergebnis soll im Planbereich also eine erhebliche Verdichtung der baulichen Nutzung stattfinden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Sozialamt, Sozialausschuss des Gemeinderats sowie den Bezirksbeiräten Stuttgart-Feuerbach und Stuttgart-Nord) im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Im Wettbewerb wurde als Ziel formuliert, dass insgesamt 90 Plätze zur Rundumversorgung von älteren Menschen geschaffen werden sollen.</p> <p>Auch im Bereich des geplanten reinen Wohngebiets sind weitere betreute Wohnungen geplant. Auch diese sind für ältere Menschen (mit geringem Pflege- bzw. Betreuungsbedarf) vorgesehen. Als neues, zusätzliches Angebot soll eine Tagespflege für ältere Menschen mit 15 Plätzen entstehen.</p> <p>Durch die bauliche Nachverdichtung im Plangebiet entstehen also mehr Einheiten zur Pflege älterer Menschen (stationär und ambulant), zusätzlicher Wohnraum für Familien und dazu ergänzend weitere soziale Infrastrukturen (Kindertagesstätte).</p>	<p>---</p>
<p>III. Geplante Erschließung</p> <p>Das Plangebiet soll über die Lenbachstraße von Norden für den Individualverkehr über eine öffentliche Zufahrtstraße erschlossen werden. Im Norden des Plangebiets soll die Anlieferung zum</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Pflegeheim sowie die Erschließung des nordwestlich gelegenen bestehenden Wasserbehälters der EnBW über eine weitere öffentliche Zufahrtstraße erfolgen. Die notwendigen Stellplätze für Pflegeheim und Wohnungen sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage erstellt werden, die ausgehend von der Lenbachstraße im Norden über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt erschlossen werden soll.</p> <p>1. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Mehrgenerationenquartiers durch die BS-Ingenieure mit Datum vom 20.02.2020 erstellt. Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung wurde eine Verkehrszählung am Standort Lenbachstraße auf Höhe des geplanten Anschlusses an das Haus auf dem Killesberg am 24.10.2019 zwischen 06:00 Uhr und 10:00 Uhr sowie zwischen 15:00 und 19:00 Uhr durchgeführt. Danach wurden an der Spitzenstunde morgens 187 Fahrzeuge und an der Spitzenstunde nachmittags 176 Fahrzeuge gezählt. Daraus wurde ein Kfz-Verkehr im Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr von durchschnittlich 1.490 Fahrzeugen ermittelt und in der Nacht von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr von 90 Fahrzeugen. Im Rahmen der Berechnung des Mehrverkehrs geht die Studie von 40 stationären Pflegeplätzen, 45 Pflegemietwohnungen, 47 betreuten Seniorenwohnungen sowie 70 familienge-rechte Wohnungen aus.</p> <p>2. Das Gutachten geht in Summe von durchschnittlich 668 Kfz-Fahrten pro Tag an zusätzlichem Verkehr für diese Nutzungen aus. Für die Spitzenstunde morgens geht die Verkehrsprognose von einem Quellverkehr von 39 Bewegungen und einem Zielverkehr von 17, mithin von insgesamt 56 Fahrzeugbewegungen und</p>	<p>Kenntnisnahme. Die durch das Projekt zu erwartende Zunahme an Kraftfahrzeugverkehr in der Lenbachstraße ist verträglich, weil auch mit dieser Zunahme die zulässigen Werte für Wohnstraßen nicht erreicht werden.</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>für die Spitzenstunde nachmittags 30 Fahrzeugbewegungen im Quell- und 43 im Zielverkehr, mithin 73 zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus. Am Knotenpunkt Lenbachstraße im Bereich Anschluss des Hauses auf dem Killesberg ergibt sich damit eine Steigerung von bislang 187 Fahrzeugen in der Spitzenstunde morgens auf 243 Fahrzeuge in der Spitzenstunde sowie von 176 Fahrzeugen in der Spitzenstunde nachmittags auf 249 Fahrzeuge. Der Gesamtverkehr soll sich demnach zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr auf 1.770 Fahrzeuge erhöhen und nachts auf 110 Fahrzeuge. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan seien damit die möglichen Verkehrsstärken von bis zu 400 Kfz pro Stunde auf der angrenzenden Wohnstraße (Lenbachstraße) bei Weitem unterschritten.</p>		
<p>IV. Zivilrechtliche Bindungen wegen des bestehenden Altenheims</p> <p>Der projektbezogene und zweckbestimmte Bebauungsplan der Stadt ist rechtswidrig, weil die Stadt damit wesentlich und gewollt Vertragsbruch begeht und auch die Projektpartnerin Deutsches Rotes Kreuz (DRK) zum Vertragsbruch verleitet und begleitet. Die dazu vom Einwender Ziff. 1 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Argumente werden von der Landeshauptstadt Stuttgart mit dem Argument vermeintlich widerlegt, wenn es in Anlage 5 zu GR Drs. 857/2022, dort auf Seite 3 heißt: <i>„Die Planungen können nach einer entsprechenden Änderung des privatrechtlichen Privatverhältnisses umgesetzt werden.“</i> Damit ist das Erbbaurechtsverhältnis gemeint, das zwischen der Stadt und dem DRK besteht. Dessen Unabänderlichkeit ist jedoch bis 2046 vertraglich festgeschrieben, wonach sich die Ausflüchte der Stadt, dass ein privatrechtliches Verhältnis, wie alle</p>	<p>Es besteht keine zivilrechtliche Bindung, die der für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Grundstücksneuordnung entgegensteht.</p> <p>Im Rahmen des Erbbaurechtsverhältnisses bestand zu keinem Zeitpunkt eine Beteiligung der Edith Mühlshlegelstiftung, die eine bestimmte Zweckbestimmung für das Grundstück Flst. 12349 Lenbachstraße 105 ausgelöst hätte.</p> <p>Es wurde ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt und zwei Privatpersonen über das o.g. städtische Grundstück begründet. Die nach dem Tod des Erstverstorbenen alleinige Erbbauberechtigte ist am 10.02.2006 verstorben. Im Erbbaurechtsvertrag ist bestimmt,</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>„privatrechtliche Verträge im Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien jederzeit geändert oder aufgehoben werden kann“ als gezielt irreführend und unzutreffend erweist.</p> <p>Das legt das zugrundeliegende Vertragsverhältnis unwiderleglich offen:</p> <p>Mit notariellem Vertrag vom 23.11.1971 hat die Stadt Stuttgart, vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Arnulf Klett, der großherzigen Stifterin Edith Mühl-schlegel das Erbbaurecht an einer Teilfläche von 143 a 80 qm des Grundstücks GBH 410B Abt. I Nr. 14736 mit den Flurstücken 12349, 12350/2 und 12351 (den zentralen, vom Bebauungsplan erfassten Grundstücken) mit dem Recht und der Pflicht zur Errichtung der wie folgt beschriebenen Bauwerke</p> <p><i>„ein Altenwohn- und Altenpflegeheim für ca. 200 Insassen nebst erforderlichen Wirtschaftsgebäuden“</i></p> <p>bestellt.</p> <p>Die Erbbauberechtigte, Frau Edith Mühl-schlegel, hat aus ihren, dem gemeinnützigen Zweck gewidmeten Mitteln, das Altenwohn- und Altenpflegeheim Am Killesberg errichten und 1974 eröffnen lassen. Im Zuge der Fertigstellung wurde am 8. Juli 1974 ein Nachtragsvertrag zum Erbbauvertrag von 1971 beurkundet. Dort wurde die Laufzeit der ursprünglich nur bis zum 31.12.1999 bestellten Erbbaurechte bis zum 31.12.2046 verlängert.</p> <p>Frau Edith Mühl-schlegel hat ihre Rechte aus dem Erbbauverhältnis in die Edith Mühl-schlegel-Stiftung eingebracht. Nach Ziffer 10 lit. a Nr. 5 des Erbbauvertrags 1971 konnte die Stadt beim Tod der im Jahre 2006 verstorbenen Erbbauberechtigten den Heimfall verlangen. Dadurch wurde nach Ziffer 25 des Erbbauvertrags 1971 die Verpflichtung der Stadt ausgelöst dem DRK, Kreisverein Stuttgart e.V.</p>	<p>dass die Stadt als Grundstückseigentümerin vor Ablauf der vertraglich festgelegten Dauer des Erbbaurechtes dessen Übertragung auf sich oder auf das Deutsche Rote Kreuz verlangen kann (Heimfall), wenn die Erbbauberechtigte verstorben ist. Durch Schreiben hat die Landeshauptstadt Stuttgart gegenüber den gemeinsamen Testamentsvollstreckern erklärt, dass sie von ihrem Heimfallanspruch mit der Maßgabe Gebrauch macht, dass die dingliche Übertragung des Erbbaurechtes direkt auf das Deutsche Rote Kreuz, Kreisverband Stuttgart e.V., erfolgt.</p> <p>Im ursprünglichen Erbbaurechtsvertrag finden sich keinerlei Regelungen, die die heutigen Vertragsparteien daran hindern könnten, das bestehende Erbbaurecht einvernehmlich aufzuheben bzw. abzuändern. Weitere Rechte zugunsten Dritter in Bezug auf den Nutzungszweck wurden im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages nicht begründet. Rechte zur Sicherung des Nutzungszwecks (z.B. die Sicherung als „Alten- und Pflegeheim für ca. 200 Insassen oder die Vergabe der Plätze an Einheimische) wurden ausschließlich zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart eingeräumt, die diese Rechte auch jederzeit wieder aufgeben kann. Es steht im alleinigen Ermessen der Vertragsparteien, hier der LHS und dem DRK, ob sie Rechte und Pflichten aus dem Erbbaurechtsverhältnis einvernehmlich abändern und / oder neu begründen.</p> <p>Die aktuelle Landesheimbauverordnung schreibt vor, dass in der Regel Pflegeheime nur noch max.</p>	

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>das Erbbaurecht zu den gleichen Bedingungen, wie im Erbbauvertrag selbst, einzuräumen.</p> <p>Nach ihren bisherigen Einlassungen hat die Stadt dieser Verpflichtung entsprochen und das Erbbauverhältnis mit dem DRK, Kreisverein Stuttgart e.V., fortgesetzt. Danach bestehen Rechte und Pflichten fort, bis 31.12.2046 auf dem Erbbaugrundstück ein Altenwohn- und Altenpflegeheim für ca. 200 Insassen nebst den erforderlichen Wirtschaftsgebäuden zu belassen und zu unterhalten.</p> <p>Diese erbbauvertragliche Verpflichtung unterläuft die Stadt mit dem ausgelegten Bebauungsplan. Dieser sieht den Abriss des bestehenden Altenwohn- und Altenpflegeheims und die Neubebauung des Gesamtgeländes nach dem neuen Planungsstand mit 45 Pflegeplätzen und 140 Wohnungen vor. Die Pflegeplätze sind in einem Pflegeheim vorgesehen, das selbst nicht länger auf dem Erbbaugrundstück errichtet werden soll. Dort sollen nur noch 42 betreute Wohnungen als Miet- und Eigentumswohnungen und im Übrigen kommerziell frei verfügbarer Wohnraum auf von der Stadt veräußerten Grundflächen erbaut werden. Die Stadt setzt sich damit über alle erbbaurechtlichen, bis 2046 eingegangenen Bindungen hinweg.</p> <p>Entgegen dem Rechtfertigungsversuch der Stadt steht es ihr nicht frei, sich aller Bindungen aus dem noch bestehenden Erbbauvertrag ermessensfrei zu entledigen. Sie ist und bleibt der Stifterin Edith Mühlshlegel verpflichtet, auf dem Erbbaugelände das Altenwohn- und Altenpflegeheim für ca. 200 Insassen zu belassen. Dabei ist sie nicht gehindert, eine den Altenpflegerischen Anforderungen genügende Änderungs- und Neubebauung durch DRK zuzulassen. Es bleibt ihr aber versagt, vor dem 31.12.2046 das Erbbaugelände zum Verkauf und zur Erstellung privat gemieteten Wohnraums</p>	<p>100 Plätze haben dürfen. Demnach dürften im Plangebiet keine 200 Pflegeplätze errichtet werden. Im Bestand gab es in den letzten Jahren maximal 78 Pflegeplätze, davon 12 Plätze in zwischenzeitlich nicht mehr zulässigen Doppelzimmern. Durch den Neubau werden mehr Einheiten zur Pflege als zuvor geschaffen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Sozialamt, Sozialausschuss des Gemeinderats sowie den Bezirksbeiräten Stuttgart-Feuerbach und Stuttgart-Nord) im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Im Wettbewerb wurde als Ziel formuliert, dass insgesamt 90 Plätze zur Rundumversorgung von älteren Menschen geschaffen werden sollen.</p> <p>Auch im Bereich des geplanten reinen Wohngebiets sind weitere betreute Wohnungen geplant. Auch diese sind für ältere Menschen (mit geringem Pflege- bzw. Betreuungsbedarf) vorgesehen. Als neues, zusätzliches Angebot soll eine Tagespflege für ältere Menschen mit 15 Plätzen entstehen.</p> <p>Durch die Neuplanung im Plangebiet entstehen also mehr Einheiten zur Pflege älterer Menschen (stationär und ambulant), zusätzlicher Wohnraum für Familien und dazu ergänzend weitere soziale Infrastrukturen (Kindertagesstätte).</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>freizugeben und damit das Schutzinteresse für die von Frau Mühlischlegel behüteten Wohn- und Pflegebedürfnisse der Alten rücksichtslos zu verdrängen und anderen Zwecken wie der kommerziellen Veräußerung zur Schaffung von Wohnraum nachzuordnen.</p> <p>Der allein auf diese vertragswidrige Zielsetzung ausgerichtete Bebauungsplan ist daher nicht nur vertragswidrig, sondern darüber hinaus in seiner öffentlich-rechtlichen Zweckrichtung zur Verdrängung der Altenschutzbelange rechtswidrig und unzulässig.</p>		
<p>V. Durchgreifende Bedenken gegen die vorgesehene Planung</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem jetzt angedachten Inhalt bestehen durchgreifende Bedenken wie folgt:</p>		
<p>1. Kein Erfordernis für die Planaufstellung</p> <p>Entgegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlt es an der Erforderlichkeit für den vorgesehenen Bebauungsplan:</p> <p>a. <i>Keine städtebauliche Erforderlichkeit wegen entgegenstehender dinglicher und vertraglicher Bindung</i></p> <p>Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.</p> <p>aa. Dafür gilt zwar ein grober Prüfungsmaßstab, bei dem die Gerichte nur „grobe Missgriffe“ beanstanden. Denn es kommt den Gemeinden aufgrund ihrer kommu-</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung erforderlich.</p> <p>Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Der Entwurf des Büros a+r Architekten GmbH (ehemals Ackermann & Raff GmbH & Co KG) wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und zur Umsetzung ausgewählt. Dieser bildet damit die Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht.</p>	<p>nein</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>nalen Planungshoheit ein gewisser – von den Gerichten nur zurückhaltend überprüfter – planerischer Beurteilungsspielraum für die Beantwortung der Frage nach der Erforderlichkeit des Bebauungsplans aufgrund der von den Gemeinden zugrunde gelegten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zu. Die Rechtsprechung beanstandet aber Fälle, in denen die Planung erkennbar von keiner städtebaulichen Konzeption getragen ist und deshalb einen groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriff darstellt.</p> <p>z. B. BVerwG Urt. v. 22.01.1993 – 8 C 46/91 – BauR 1993, 585, 587 mit weiteren Nachweisen; Schrödter/Wahlhäuser in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rdnr.</p> <p>bb.</p> <p>Im vorliegenden Fall kann die vorgesehene und für die Durchführung des Vorhabens erforderliche Grundstücksveräußerung an das Siedlungswerk nicht erfolgen, weil dem ein Erbbaurecht und eine entsprechende Duldungspflicht der Stadt für ein Alten- und Pflegeheim als dingliches Recht und dingliche Last entgegensteht, das bis zum Jahr 2046 unveränderlich fort gilt. Wir verweisen insoweit auf die oben stehenden Ausführungen.</p>	<p>Mit diesem Entwurf kann ein Beitrag zur Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich im Sinne des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ geleistet werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dies deckt sich mit den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Gesamtstadt mit Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen sowie mit Kinderbetreuungsplätzen für junge Familien.</p> <p>Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so auch hier der starken Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.</p> <p>Ein Erbbaurecht ist ein privatrechtliches Vertragsverhältnis, das, wie alle privatrechtlichen Verträge, im Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien jederzeit geändert und/oder aufgehoben werden kann. Der Erbbaurechtsvertrag enthält keine und entwickelt auch keine Ansprüche Dritter aus diesem Vertragsverhältnis. Es steht daher im alleinigen Ermessen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Vertragspartner, Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag abzuändern, aufzuheben und / oder neu zu begründen.</p> <p>Die Planungen können nach einer entsprechenden Änderung des privatrechtlichen Vertragsverhältnisses umgesetzt werden. Die Vertragsparteien sind sich bereits heute grundsätzlich einig, dass eine entsprechende vertragliche Änderung angestrebt wird, soweit die Änderung des Baurechts erfolgt.</p> <p>Daher ist eine zeitnahe Umsetzung der städtebaulichen Entwick-</p>	

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>b. <i>Keine städtebauliche Erforderlichkeit wegen Reduzierung der Pflegeplätze</i></p> <p>An der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung fehlt es außerdem deswegen, weil die im Erbbaurecht abgesicherten 200 Pflegeplätze auf nur noch 45 reduziert werden sollen. Stattdessen soll gehobener Wohnraum in erstklassiger Lage (Luxuswohnungen) entstehen, die für die Grundstückseigentümer sicher lukrativer sind, deren Ansiedlung zu Lasten von Pflegeplätzen aber ebenso ein städtebaulicher Missgriff wäre. Es ist zwar richtig, dass es in Stuttgart hohen Wohnbedarf gibt. Dieser bezieht sich jedoch einerseits nicht auf „Luxuswohnungen“ an herausgehobener städtebaulicher Stelle für gehobene Ansprüche. Auch wenn im Rahmen des SIM 30 % der Wohnungen für geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen müssen, so ist dieser dennoch nur daran gebunden, eine bestimmte Verhältnismäßigkeit zur ortsüblichen Vergleichsmiete einzuhalten, die bei Wohnbau in dieser Lage entsprechend hoch ausfällt. Andererseits kann der in Stuttgart und Baden-Württemberg festzustellende „Pflegenotstand“ nicht mit dem „Wohnungsnotstand“ ausgespielt werden. Die Stadt muss beide Notstände adressieren. Sie darf nicht Wohnraum zu Lasten von Pflegeplätzen schaffen.</p>	<p>lung möglich. Das noch bestehende Erbbaurecht verhindert dies nicht.</p> <p>siehe auch oben Stellungnahme zu IV. Zivilrechtliche Bindungen wegen des bestehenden Altenheims.</p> <p>Die aktuelle Landesheimbauverordnung schreibt vor, dass in der Regel Pflegeheime nur noch max. 100 Plätze haben dürfen. Demnach dürften im Plangebiet keine 200 Pflegeplätze errichtet werden. Im Bestand gab es in den letzten Jahren maximal 78 Pflegeplätze, davon 12 Plätze in zwischenzeitlich nicht mehr zulässigen Doppelzimmern. Durch den Neubau werden mehr Einheiten zur Pflege als zuvor geschaffen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Sozialamt, Sozialausschuss des Gemeinderats sowie den Bezirksbeiräten Stuttgart-Feuerbach und Stuttgart-Nord) im Jahre 2018 ein Wettbewerbsverfahren mit 14 Architektenbüros durchgeführt. Im Wettbewerb wurde als Ziel formuliert, dass insgesamt 90 Plätze zur Rundumversorgung von älteren Menschen geschaffen werden sollen.</p> <p>Auch im Bereich des geplanten Wohngebiets sind weitere betreute Wohnungen geplant. Auch diese sind für ältere Menschen (mit geringem Pflege- bzw. Betreuungsbedarf) vorgesehen. Als neues, zusätzliches Angebot soll eine Tagespflege für ältere Menschen mit 15 Plätzen entstehen.</p>	<p>nein</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
	<p>Durch die Neuplanung im Plangebiet werden daher beide angesprochene Belange berücksichtigt: es entstehen mehr Einheiten zur Pflege älterer Menschen (stationär und ambulant), zusätzlicher Wohnraum für Familien und dazu ergänzend weitere soziale Infrastrukturen (Kindertagesstätte).</p>	
<p>2. Nicht lösbare verkehrliche Probleme</p> <p>Das planbedingte erhöhte Verkehrsaufkommen kann nicht bewältigt werden.</p> <p>a. Die Lenbachstraße, die als einzige verkehrliche Erschließung des Plangebiets vorgesehen ist, kann schon heute den Verkehr nicht mehr aufnehmen. Die Anwohner haben dies beim Erörterungstermin am 14.01.2020 sehr anschaulich geschildert. Lange Stauungen und ein örtlicher „Verkehrskollaps“ sind aufgrund des Besucheraufkommens des Höhenparks Killesberg sowie des Höhenfreibads schon heute häufig. Eine weitere Verkehrszunahme ist den schon heute überlasteten Anwohnern nicht zumutbar. Auch den künftigen Nutzern des Plangebiets ist es unzumutbar, ihre Grundstücke zeitweise nicht erreichen zu können.</p> <p>b. Die im Rahmen der Planungsstellung angefertigte Verkehrsstudie ist nicht geeignet, diesen jetzt schon bestehenden tatsächlichen Befund zu widerlegen. Im Rahmen der Stellung dieser Verkehrsuntersuchung wurde an einem einzigen Tag und auch nur für wenige Stunden per Wärmebildkamera eine Verkehrszählung an einem einzelnen Standort, nämlich der bisherigen Zufahrt auf das</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitete Verkehrsuntersuchung (BS Ingenieure vom Februar 2020) kommt zum Ergebnis, dass bei einer Bebauung des Plangebietes im Rahmen der zukünftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten durch den Bebauungsplan Nördliche Lenbachstraße (Stgt 297) der betrachtete Knotenpunkt (Lenbachstraße/Zufahrt Plangebiet) für den Gesamtverkehr Prognose 2035 im heutigen Ausbauzustand sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde nach wie vor leistungsfähig betrieben werden kann.</p> <p>Gemäß der RAS 06 ist die Lenbachstraße als Wohn- oder Sammelstraße mit Erschließungsfunktion zu klassifizieren. Demnach sind Verkehrsstärken bis 400 Kfz/h für Wohnstraßen bzw. 400 Kfz/h bis 800 Kfz/h für Sammelstraßen als verträglich einzustufen. Für die Gesamtverkehrsbelastungen Prognose 2035 weist der am stärksten belastete Querschnitt (Lenbachstraße West) in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS)</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Pflegeheim an der Lenbachstraße, vorgenommen. Die Auswirkungen der planbedingt zu erwartenden Verkehrszunahme werden damit schon vom Ansatz her nicht richtig erfasst. Die aktuell schon bestehenden erheblichen Verkehrsprobleme in der Lenbachstraße werden damit nicht in den Blick genommen. Bei der Lenbachstraße handelt es sich zwar um eine 2-spurige Straße, die jedoch durch Anwohnerparken durchgehend auf eine Fahrspur verengt wird. Das heißt, im Fall von Begegnungsverkehr müssen die jeweiligen Fahrzeuge in Lücken zwischen den parkenden Pkw ausweichen und den Gegenverkehr passieren lassen. Dies funktioniert zu den Stoßzeiten schon heute nicht mehr flüssig, sodass es zu den von den Anwohnern genannten erheblichen Stauungen kommt. Die generalisierende Betrachtung, dass für Wohnstraßen grundsätzlich in Spitzenzeiten bis zu 400 Pkw pro Stunde verträglich sind, lässt diesen Umstand völlig außer Betracht. Auch die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, dass sich der Verkehr bis zum Jahr 2035 zu den Spitzenstunden um 30 % (!) erhöhen wird. Das heißt, die zu den Spitzenzeiten schon heute völlig überlastete Lenbachstraße wird noch deutlich mehr überlastet werden. Durch die beabsichtigte Planung wird daher das Verkehrsproblem noch erheblich verschärft werden. Die vorgelegte Verkehrsstudie negiert dieses Problem, trägt damit nicht zu dessen Lösung bei. Als Grundlage für eine ordnungsgemäße Abwägung trägt sie damit nicht.</p>	<p>Werte in Höhe von rund 209 Pkw-Einheiten/h auf. Die von den RAST 06 vorgegebenen Verkehrsbelastungen werden also deutlich unterschritten. Es ist festzuhalten, dass die künftigen Verkehrsmengen mit dem bestehenden Umfeld des betrachteten Straßenquerschnitts verträglich sind.</p> <p>Die Erhebung der Verkehrszahlen der Lenbachstraße an nur einem Tag entspricht dem allgemein gültigen Regelwerk. Hierin ist vorgegeben an einem durchschnittlichen Werktag zu erheben. Die Beurteilung der erhobenen Zahlen muss sich genau auf einen solchen durchschnittlichen Werktag beziehen. Einzelne Tage im Jahr mit eventuell zu beobachtendem Mehrverkehr sind nicht repräsentativ und daher nicht relevant bei der Beurteilung.</p> <p>In Wohnstraßen werden in den bundesweiten gültigen Regelwerken (RASt 06 - Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen) Verkehrsmengen von bis 400 Fahrzeugen in der Spitzenstunde als verträglich eingestuft. Hierbei ist es unerheblich, ob die Begegnungsfälle ungehindert zweistreifig oder bei einstreifig freier Fahrgasse mit Ausweichen stattfinden.</p> <p>Die durch das Projekt zu erwartende Zunahme an Kraftfahrzeugverkehr in der Lenbachstraße ist verträglich, weil auch mit dieser Zunahme die erlaubten Werte für Wohnstraßen nicht erreicht werden.</p> <p>Das vorliegende Fachgutachten bildet die Grundlage für eine ordnungsgemäße Abwägung der Verkehrsthematik.</p>	

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p data-bbox="199 212 774 280">3. Nicht lösbare Problematik der Behinderung der Frischluftzufuhr</p> <p data-bbox="199 324 790 1377">Durch das Bauvorhaben erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung der Frischluftversorgung der benachbarten Bereiche. Dies gilt kleinräumig, insbesondere für die vorhandene Wohnnutzung an der Lenbachstraße und dem Fleckenweinsteinberg, großräumig aber für den Stadtteil Feuerbach. Zwar ist schon heute mit dem Bestandsbau ein erheblicher Riegel für die Frischluftzufuhr vorhanden. Der Norden des Plangebiets ist heute jedoch frei von Bebauung. Nach dem bisher geltenden Bebauungsplan ist dort auch keine Bebauung zulässig. Dies ändert sich nun radikal: In Zukunft wird dort ein fünfgeschossiger Pflegeheimbau stehen und jegliche Frischluftzufuhr abriegeln. Dafür entfällt im Bereich des bisherigen Pflegeheims nicht etwa die Bebauung, sondern wird durch, wenn auch kleinteiliger, Wohngebäude ersetzt. Deren versetzte Anordnung zur Ermöglichung von Aussichtslagen für jedes Wohngebäude (im Erörterungstermin formuliert als: „es gibt hier kein Wohnen in zweiter Reihe“) behindert die Durchlüftung zusätzlich. In einer bekannt problematischen Innenstadtlage wie in Stuttgart, ist dies nicht hinnehmbar.</p> <p data-bbox="199 1422 790 1601">Klimaschutz darf nicht nur als globales Problem gesehen, sondern muss gerade in einer Stadt wie Stuttgart kleinteilig berücksichtigt und umgesetzt werden, wie § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB belegt.</p>	<p data-bbox="805 324 1300 504">Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart ist das Plangebiet als Stadtrandklimatop und bebauter Bereich mit bedeutender klimarelevanter Funktion ausgewiesen.</p> <p data-bbox="805 548 1300 1019">Durch die bestehende Versiegelung und Bebauung im Plangebiet bestehen höhere Durchschnittstemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und niedrigere Windgeschwindigkeiten gegenüber unbebauten Flächen. Die Gehölzbestände im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen und einem ausgeglichenen Temperaturgang bei. Das Plangebiet liegt auf einem Geländehochpunkt.</p> <p data-bbox="805 1064 1300 2038">Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht in einer relevanten Kaltluftströmung, ist aber aufgrund der umgebenden Freiflächen, insbesondere der des Killesbergparks, von bedeutender klimarelevanter Funktion. Aus diesem Grund war in der Auslobung eine klimatische Verzahnung mit den umgebenden Freiflächen gefordert, die sich durch die Einzelkörperbauweise ergibt. Durch ein Aufbrechen des riegelförmigen Bestandsbaukörpers sowie einer umfassenden Entsiegelung und Begrünung nicht überbauter und nicht genutzter Bereiche soll die lufthygienisch-bioklimatische Gunstlage für das Plangebiet selbst und auch deren Umgebung nutzbar gemacht werden. Zwar sind mit der vorliegenden Planung durch die Lage der Baufelder keine durchgängigen, sondern versetzte Durchströmungsachsen vorhanden, eine klimatische Verzahnung wird hier jedoch größtenteils umgesetzt bzw. her-</p>	<p data-bbox="1364 324 1444 358" style="text-align: center;">nein</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
	<p>gestellt. Die bisher bestehende klimatische Vernetzung mit den östlich gelegenen Freiflächen entfällt durch die Neubebauung im Norden des Plangebiets. Es werden aus stadtklimatischer Sicht jedoch insgesamt keine erheblichen Auswirkungen erwartet.</p> <p>Die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden für Stickstoffdioxid (NO₂ >24µg/m³, Grenzwert 40 µg/m³) und Feinstaub (PM₁₀ >19 µg/m³, Grenzwert 40 µg/m³) eingehalten.</p> <p>Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Vielmehr ist gegenüber dem bestehenden Zustand von einer Verbesserung des Schutzguts Klima und Luft auszugehen.</p>	
<p>4. Entgegenstehende Bodenschutzklausel aufgrund hoher Zunahme der Versiegelung</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht eine unzulässig hohe Zunahme der überbauten und versiegelten Flächen gegenüber dem heutigen Zustand vor. Dafür sind nicht nur die oberirdischen Baukörper, sondern auch die riesige Tiefgarage verantwortlich. Dies verstößt gegen die Bodenschutzklausel des BauGB in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen.</p> <p>Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das Gegenteil wäre hier der</p>	<p>Durch das geplante Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um mit Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten und Parkplätzen bebaute und anthropogen beeinträchtigte Flächen. Die Bodenqualitätsstufe auf Grundlage des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart liegt im Bestand bei 2 (gering).</p> <p>Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen, durch Begrünung nicht überbauter Bereiche sowie Dachbegrünung können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vermindert werden.</p>	<p>---</p>

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Fall: Die enorme Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber dem heutigen Planungsstand wäre eine hiergegen verstoßende Planung.</p> <p>Innenentwicklung kann nicht „um jeden Preis“ erfolgen, sondern muss ihrerseits vernünftige Grenzen einhalten. Diese sind im vorliegenden Fall überschritten. Mit der Überbauung einschließlich der Tiefgarage würde ein überwiegender Teil des Plangebiets den natürlichen Bodenfunktionen entzogen und versiegelt.</p>	<p>Durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Fläche im Innenbereich müssen zusätzliche Flächen im Außenbereich nicht beansprucht werden. Des Weiteren ermöglichen die kompakte Bauweise und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen sowie die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen Unterbauungen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p>	
<p>5. Nicht zu bewältigende Baustelle</p> <p>Die schon heute festzustellende verkehrliche Überlastung der Lenbachstraße führt außerdem dazu, dass die schon aufgrund der Tiefgarage riesige, in mehreren Bauabschnitten und bei der Erörterung am 14.01.2020 mit voraussichtlich sechs Jahren dauerveranschlagte Baustelle für das Vorhaben nicht abgewickelt werden kann. Während der mehrjährigen Bauzeit wären für die Anwohner chaotische Verkehrsverhältnisse mit der Vereitelung eines „Durchkommens“ zu ihrem Eigentum zu befürchten. Auch dafür fehlt es bislang an jeglicher Konzeption, wie dies bewältigt werden soll. Wegen der Anbindung des Plangebiets nur an die heute schon überlastete Lenbachstraße ist dies auch nicht möglich.</p>	<p>Die Baustelleneinrichtung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Nach vorläufiger Prüfung und im Hinblick darauf, dass in der Landeshauptstadt Stuttgart im vergangenen Jahrzehnt eine Vielzahl von Großbaustellen erfolgreich abgewickelt wurden, ist auch hier von einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung auszugehen.</p>	---
<p>VI. Ergebnis und Antrag</p> <p>Der Bebauungsplan kann nicht rechtmäßig in Kraft gesetzt werden. Wir beantragen daher das Bebauungsplanaufstellungsverfahren einzustellen.</p>	<p>Die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens ist weder notwendig noch vorgesehen.</p>	nein