

Stuttgart, 16.05.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) in Stuttgart-Bad Cannstatt

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ohne Anregungen
gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	04.06.2024 06.06.2024

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) in Stuttgart – Bad Cannstatt wird in der Fassung vom 28. September 2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 28. September 2023.

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

Kurzfassung der Begründung

Der Bau- und Wohnungsverein (BWV) beabsichtigt die Modernisierung und städtebauliche Ergänzung seines Gebäudebestands in Stuttgart - Bad Cannstatt im Quartier zwischen Darmstädter Straße, Wetzlarer Straße und Sparrhärmlingweg.

Zentraler Baustein des Bebauungsplans Ca 315/1 ist das 14-geschossige Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25. Das Gebäude muss brandschutztechnisch saniert werden. In diesem Zusammenhang soll eine bauliche Erweiterung nach Norden durchgeführt und dadurch zusätzliche Wohnungen sowie bessere Zuschnitte der Bestandswohnungen geschaffen werden. Durch das Vorhaben werden zuzüglich zu den 75 bestehenden Wohneinheiten 25 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen.

Östlich des Wohnhochhauses ist ein Quartierplatz geplant. Dieser stellt einen wichtigen Teil des Freiraumkonzepts für das gesamte Quartier dar und fungiert als Auftakt zur gesamten städtebaulichen Neuordnung an der Wetzlarer Straße.
Die vorliegende Planung kann innerhalb des geltenden Planungsrechts nicht realisiert werden. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich.

Zu diesem Zweck hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am 28. Januar 2020 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Wetzlarer Straße (Ca 315) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB gefasst.

Auf Anfrage des BWV wurde das Bebauungsplanverfahren zunächst für einen Teilbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) weitergeführt. Hierfür hat der BWV als Vorhabenträger am 25. August 2022 den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB einzuleiten.

Auf die ausführliche Begründung (Anlage 1) wird verwiesen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Schaffung neuen Wohnraums auf bereits bebauten Grundstücken im Innenbereich und zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Damit ist die Voraussetzung gegeben, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Klimarelevanz

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Finanzielle Auswirkungen

Eine Vorvereinbarung zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, welche auch Regelungen zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten enthält, wurde am 06. Dezember 2019 / 10. Dezember 2019 unterschrieben. Eine entsprechende Regelung enthält auch den mit dem Vorhabenträger abgestimmten Durchführungsvertrag vom 23. April 2024 / 25. April 2024.

Die Kosten für die Herstellung und Möblierung des Quartiersplatzes werden vom BWV übernommen. Die Unterhaltung, Verkehrssicherung Modernisierung des Platzes obliegt der Landeshauptstadt. Die Kosten für die Umgestaltung des Straßenraums der Wetzlarer Straße und der Darmstädter Straße von voraussichtlich 1.100.000 Euro werden von der Landeshauptstadt getragen.

Die notwendigen Haushaltsmittel für den Ausbau der Verkehrsflächen sind im Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt in der Pauschale „Erschließung Straßenbau“ (Projekt 7.662941) berücksichtigt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine



Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
 2. Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 28. September 2023
 3. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 vom 28. September 2023
 4. Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 vom 28. September 2023
 5. Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 vom 28. September 2023
 6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 8. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 9. VE-Pläne vom 28. September 2023
 10. Durchführungsvertrag vom 23. April 2024 / 25. April 2024 mit Anlagen
-

SW. Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

Übersicht:

1. Planungsanlass und Planungsziel
2. Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereiches und Auslegungsbeschluss
3. Beteiligung der Öffentlichkeit
4. Beteiligung der Behörden
5. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
6. Umweltbelange
7. Durchführungsvertrag
8. Planungsdaten

1. Planungsanlass und Planungsziel:

Das Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25

Der Bau- und Wohnungsverein (BWV) beabsichtigt die Revitalisierung und Modernisierung seines Gebäudebestandes in Stuttgart - Bad Cannstatt im Quartier zwischen Darmstädter Straße, Wetzlarer Straße und Sparrhärmlingweg. Das Plangebiet umfasst ca. 4678 m².

Zum Gebäudebestand gehört u. a. das im Jahr 1965 erbaute Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25, für das eine Gebäudesanierung erforderlich ist. Im Zuge dieser Sanierungsmaßnahmen soll das Hochhaus umgebaut und erweitert werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und vielfältigere Wohnungszuschnitte zu ermöglichen. Durch das Vorhaben werden zuzüglich zu den 75 bestehenden Wohneinheiten 25 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Im Plangebiet werden die 15 vorhandenen Kfz-Stellplätze durch insgesamt 11 private Kfz-Stellplätze westlich des Hochhauses ersetzt. Weitere Kfz-Stellplätze stehen den Bewohnern in den bestehenden, südlich angrenzenden Tiefgaragen zur Verfügung. Im EG-Bereich des Gebäudes befinden sich 3 Fahrradabstellräume mit insgesamt ca. 50 Fahrradstellplätzen.

Öffentlicher Raum

Östlich des Wohnhochhauses ist die Realisierung eines Quartiersplatzes geplant. Dieser stellt einen wichtigen Teil des Freiraumkonzepts für das gesamte Quartier dar und fungiert als Auftakt zum bestehenden und in Zukunft städtebaulich erweiterten Wohngebiet. Die Platzfläche mit Begrünung und Sitzmöglichkeiten soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten der Bespielung und erhöht die Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Der Quartiersplatz wird zur Wetzlarer Straße und zur Darmstädter Straße hin mit Pollern abgegrenzt. Die Wetzlarer Straße ist somit zukünftig nicht mehr durchgängig für den Kfz-Verkehr befahrbar. Eine Verbindung für zu Fuß Gehende und Radfahrende wird in diesem Abschnitt ermöglicht. Die Zufahrt zur Wetzlarer Straße für Kraftfahrzeuge wird vom Sparrhärmlingweg aus möglich sein. Die Poller in der Wetzlarer Straße sind entnehmbar. Dadurch ist die Wetzlarer Straße bis zur Darmstädter Straße für Fahrzeuge, der AWS und Rettungsdienste befahrbar. In den Bereichen der Tiefgaragenzufahrten gibt es Wendemöglichkeiten. LKWs können im Einmündungsbereich der Stichstraße wenden. Ein entsprechender Hinweis durch ein Zusatzzeichen ist vorgesehen.

Im Zuge der Neuordnung des Grundstücks Wetzlarer Straße 25 werden die im Plangebiet enthaltenen Bereiche der Darmstädter Straße und der Wetzlarer Straße durch die LHS neugestaltet. Der öffentliche Raum wird aufgewertet. Innerhalb des Plangebiets soll der Straßenraum der Wetzlarer Straße zukünftig als Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsqualität ausgelegt werden. Entlang der Darmstädter Straße sollen 6 Längsparkplätze entstehen, entlang der Wetzlarer Straße sind 6 neue Querparkplätze geplant. Zugunsten der Attraktivität des öffentlichen Raums entfallen 5 Stellplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zwischen den neuen Querparkplätzen an der Wetzlarer Straße werden Baumstandorte festgesetzt. Diese tragen den Planungszielen im Sinne eines attraktiven und durchgrün-ten Wohnumfelds mit hochwertiger Aufenthaltsqualität Rechnung.

Das geplante Vorhaben kann im Rahmen des vorhandenen Planungsrechts nicht realisiert werden. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich und Auslegungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss

Am 28. Januar 2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Wetzlarer Straße (Ca 315) gefasst (GRDRs 1476/2019). Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB.

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 22. Januar 2020 der GRDRs 1476/2019 zugestimmt.

Geltungsbereich

Auf Antrag des BWV wurde das Bebauungsplanverfahren Wetzlarer Straße (Ca 315) für einen Teilbereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) weitergeführt.

Der BWV hat als Vorhabenträger am 25. August 2022 den Antrag gestellt, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach §12 BauGB einzuleiten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) dient der Schaffung neuen Wohnraums auf bereits bebauten Grundstücken im Innenbereich und zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Damit ist die Voraussetzung gegeben, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die Ausbildung eines Quartiersplatzes stellen ein weiteres wesentliches städtebauliches Ziel der Planung für das gesamte Areal dar. Aus diesem Grund wurde der nördliche Bereich der Wetzlarer Straße im verkleinerten Geltungsbereich beibehalten. Um neue Parkplätze vor dem Hochhaus Wetzlarer Straße 25 zu schaffen, wurde ein Teil der Darmstädter Straße ebenso in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung am 7. November 2023 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Textteil und Begründung vom 28. September 2023 (GRDRs 508/2023) öffentlich auszulegen. Zuvor hat der Bezirksbeirat Bad Cannstatt am 25. Oktober 2023 dem Auslegungsbeschluss einstimmig zugestimmt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 07. Februar 2020 bis 09. März 2020 im Amt für Stadtplanung und Wohnen ausgelegt. Im gleichen Zeitraum standen die Unterlagen im Internet zur Einsicht zur Verfügung. Es wurden drei Stellungnahmen von Bürgern abgegeben. Ein Erörterungstermin hat am 18. Februar 2020 stattgefunden und wurde von acht Bürgerinnen und Bürgern besucht. Auf die Stellungnahme der Verwaltung in (Anlage 8) wird verwiesen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 24. November 2023 bis zum 5. Januar 2024 – je einschließlich – auch im Amt für Stadtplanung und Wohnen durch eine öffentliche Auslegung während der Öffnungszeiten zur Verfügung gestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 24. November 2023 bis zum 5. Januar 2024 – je einschließlich – im Internet unter www.stuttgart.de/planauslage unter Aktuelle Planauslage veröffentlicht.

Darüber hinaus konnten in diesem Zeitraum auch der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung im Bezirksrathaus Bad Cannstatt zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.

Diese wurde im Amtsblatt Nr.46 am 16. November 2023 bekannt gegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

4. Beteiligung der Behörden

Frühzeitige Beteiligung

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Forderungen konnten teilweise berücksichtigt werden. Eine Übersicht sämtlicher Anregungen der Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme der Verwaltung befindet sich in (Anlage 6)

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24. November 2023 beteiligt und um Stellungnahme innerhalb 31 Tage gebeten. Die eingegangenen Schreiben und die Stellungnahmen der Verwaltung sind in (Anlage 7) dargestellt.

5. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Die geplante Neubaumaßnahme fällt unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Neben Regelungen zur Herstellung von preisgebundenem Wohnraum regelt das SIM die Übernahme der durch das Bauvorhaben ausgelösten Kosten durch den Vorhabenträger sowie städtebauliche Qualitätsstandards für das Bauvorhaben.

Ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, sind im Plangebiet geförderte Wohnungen herzustellen.

30% der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen sind für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Dies entspricht einer Wohnfläche von 558 m², ca. 13 Wohnungen im Programm SMW können aus dieser Fläche entwickelt werden. Entsprechende Regelungen wurden im Durchführungsvertrag vereinbart.

6. Durchführungsvertrag

Als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zwischen der LHS und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u. a. dazu, den Bauantrag spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans einzureichen und das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

Darüber hinaus enthält der Durchführungsvertrag städtebauliche Regelungen, die insbesondere die SIM-Vereinbarungen, die Fassadengestaltung, Einfriedigungen, Müllbehälterstandplätze, Werbeanlagen sowie Antennen regeln.

7. Umweltbelange

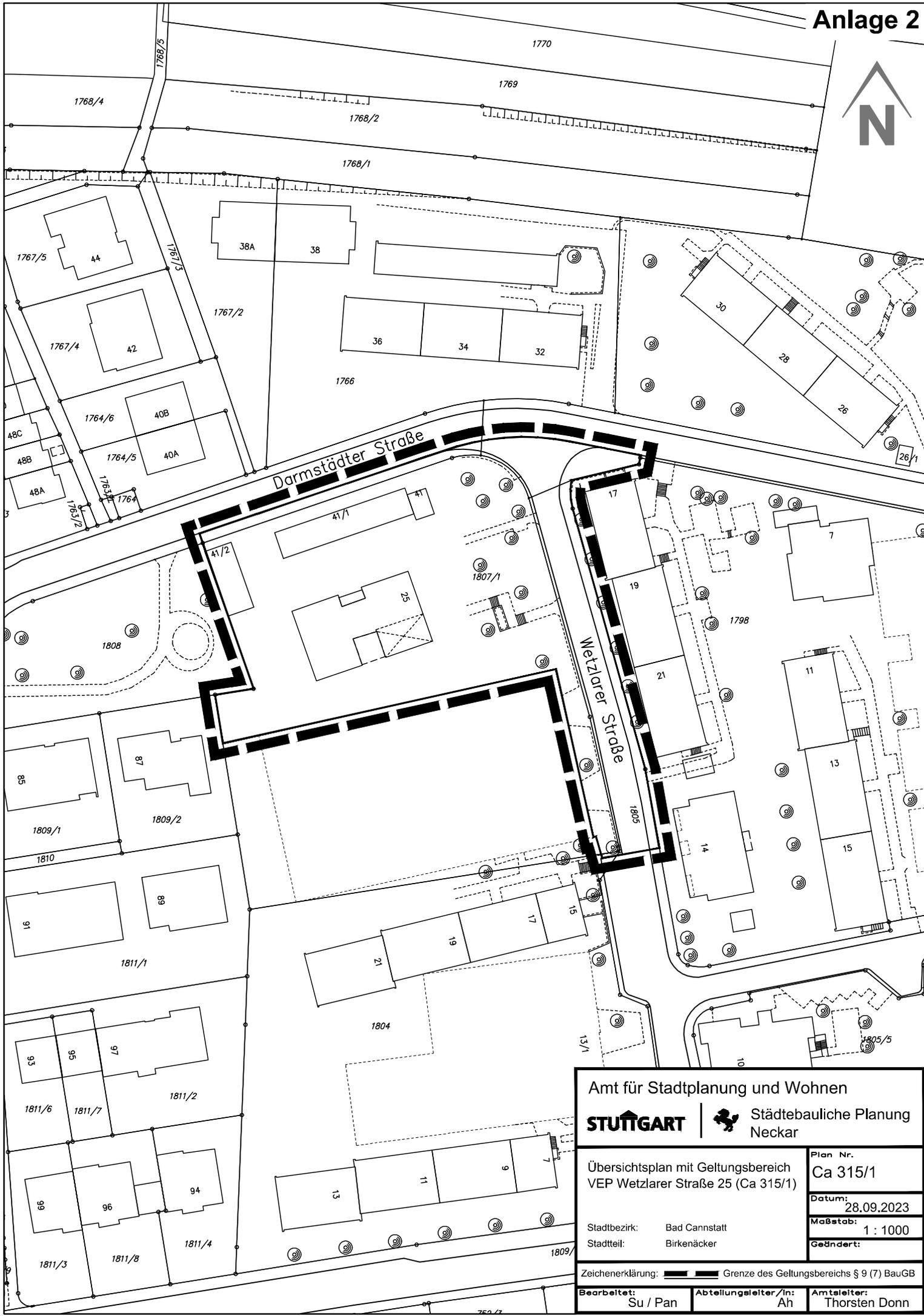
Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB abgesehen werden. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

Dennoch wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten.

8. Planungsdaten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich nachstehende Flächenanteile:

Fläche des Plangebiets:	4.678 m ²
davon	
Baufläche:	3.580 m ²
Neu geplante Wohnungen	25 WE mit ca. 1.860 m ² Wohnfläche



Amt für Stadtplanung und Wohnen
STUTTGART | Städtebauliche Planung Neckar

Übersichtsplan mit Geltungsbereich VEP Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)	Plan Nr. Ca 315/1
Stadtbezirk: Bad Cannstatt Stadtteil: Birkenäcker	Datum: 28.09.2023
	Maßstab: 1 : 1000
	Gedñndert:

Zeichenerklärung: Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Bearbeitet: Su / Pan	Abteilungsleiter/In: Ah	Amtleiter: Thorsten Donn
--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)

Zeichenerklärung

(zu Grunde liegen BauGB 2017, BauNVO 2017, PlanZVO 1990)

1. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

HbA Oberste Begrenzung der baulichen Anlage

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
- AN Überschreitung Baugrenze durch Vordach (§ 23 (3) BauNVO)

3. Festsetzungen gem. BauGB

- St Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze (St)
- Müll Fläche für Nebenanlagen, Mülltonnenplätze (Müll) § 9 (1) 4
- Platz Fläche für Nebenanlagen, Platzgestaltung mit Treppenanlage (Platz) § 9 (1) 4
- Tank Fläche für Nebenanlagen, Löschwassertanks (Tank) § 9 (1) 4
- (P) Straßen-Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen (P) § 9 (1) 11
- Fuß- und Radverkehrsflächen § 9 (1) 11
- Ein- und Ausfahrtsbereich § 9 (1) 4 und 11
- (V) Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12
- gr fr lr Zu belastende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr1 fr1 lr1 und gr2 fr2 lr2 siehe Textteil) § 9 (1) 21
- Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)

Baumstandorte

Festsetzungen

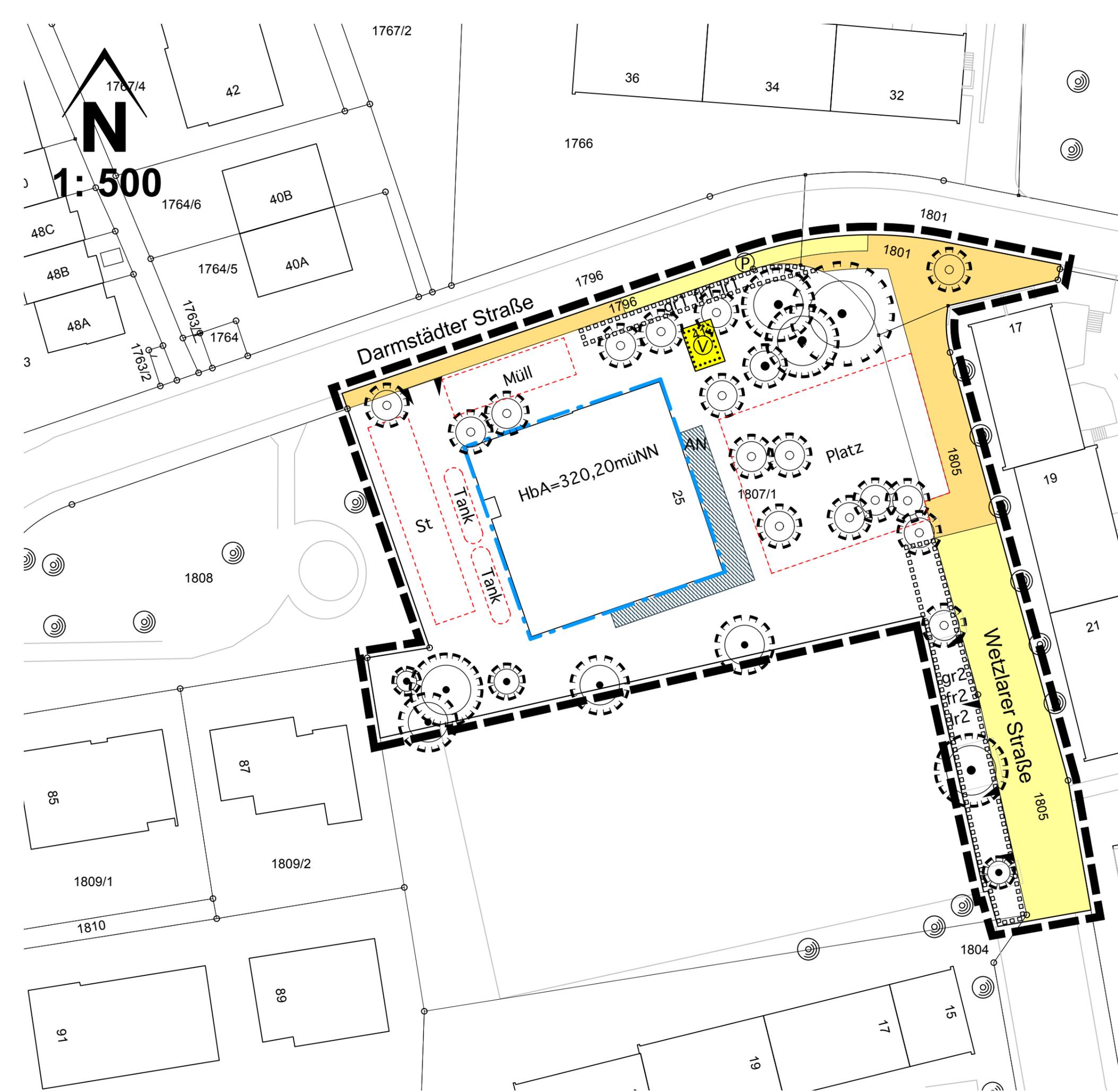


geplanter Baum
Baumart s. Text



Erhaltung/Anpflanzung § 9 (1) 25
bestehender Baum
Kronendurchmesser
Maßstabsgerecht
dargestellt

ORplan, 28.09.2023



**Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25
(Ca 315/1)
in Stuttgart-Bad Cannstatt**

28. September 2023

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 28. September 2023 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnen
- Büronutzung im Erdgeschoss

Im Rahmen der oben genannten festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

HbA Oberste Begrenzung der baulichen Anlage, sie bemisst sich entsprechend den Eintragungen im Plan (Höhen in Meter, im Normalnullsystem)

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

Baugrenze entsprechend der Baugrenze in der Planzeichnung

AN Innerhalb der mit AN gekennzeichneten Fläche ist ein Überschreiten der Baugrenze mit einem Vordach zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

St KFZ-Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gerätehütten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Müll	<p>Müllstandorte sind nur innerhalb der gekennzeichneten Mülleinhausung „Müll“ zulässig. Sie sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.</p> <p>Das Dach der Mülleinhausung ist flächig extensiv mit Dachbegrünung auszustatten. Dabei muss der Schichtaufbau mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm hoch sein. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Fassaden der Mülleinhausung sind an geeigneten Stellen zu begrünen.</p> <p>Hinweis: Eine ausreichende Bewässerung ist sicherzustellen.</p>
Platz	<p>Platzanlage mit Treppen.</p> <p>Hinweis: Die Gestaltung der Platzanlage und Treppen ist wie im Durchführungsvertrag/Freiflächengestaltungsplan geregelt zu realisieren.</p>
Tank	<p>Löschwassertanks.</p> <p>Die Löschwassertanks sind nur innerhalb den gekennzeichneten Bereichen in unterirdischer Bauweise zulässig.</p>

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereiche mit Ein- und Ausfahrt:

Nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück zulässig.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Netzstation	Fläche für eine Netzstation der Versorgungsunternehmen (Versorgungsanlagen)
-------------	---

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr1	<p>Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fortführung Gehweg).</p> <p>Hinweis: Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass das eingetragene Gehrecht entsprechend Planeintrag auf gesamter Länge und Breite begehbar ist.</p>
fr1	Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit
lr1	Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen (Leitungsbetreiber)
gr2	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

fr2	Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
lr2	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnerische Maßnahmen / Pflanzverpflichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Baumpflanzungen



An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25). Das Baumquartier muss offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ Größe und 1,5 m Tiefe, Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen und uneingeschränktem Erdanschluss. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, mit einer angemessenen Durchlüftung und ausreichendem Anfahrerschutz. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Baumerhaltungen



Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Hinweis: Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen (siehe DIN 18 920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Artenschutzrecht

Installation von Nistkästen:

Nach Vorgaben aus der ergänzenden Stellungnahme zum angepassten Geltungsbereich (GÖG 2023) sind je 3 Nisthilfen für Star und 2 Nisthilfen für die Blaumeise in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung fachgerecht zu installieren. Dabei sind die Nisthilfen für Meisen und Stare an Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Die neu anzubringenden Nisthilfen müssen vor der Beseitigung der aktuellen Nistbereiche voll funktionsfähig sein; artspezifische Lebenszyklen sind zu beachten.

Hinweis:

Nach dem Maßnahmenkonzept ist eine Nisthilfe für den Hausrotschwanz an einem Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs anzubringen. Dazu sind die Vereinbarungen des Durchführungsvertrags einzuhalten.

B HINWEISE

Durchführungsvertrag Weitere Festlegungen sind im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

Artenschutzrecht Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern 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.

Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

Ökologische Baubegleitung

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind für eine korrekte Umsetzung und Vermeidung unvorhersehbarer Beeinträchtigungen und Beschädigung von relevanten Arten und deren Lebensräumen im Bauablauf durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen. Dies umfasst insbesondere die Überwachung der Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung sowie die Installation der Nistkästen.

Höhenangaben Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m ü NN) im neuen System.

Das Stadtmessungsamt erteilt Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Römische Zivilsiedlung – westlich des Reiterkastells – Cannstatt, an der ehemaligen Römerstraße (heute Sparrhärmlingweg).

Planunterlagen zu den Bodeneingriffen sind dem Landesamt für Denkmalpflege möglichst frühzeitig zur Verfügung zu stellen.

Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden (§ 20 DSchG).

Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind Glasflächen mit einem verminderten Außenreflexionsgrad nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen (derzeitiger Stand der Technik: Außenreflexionsgrad max. 15 %). Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster < 1,5 m² oder einer Scheibenbreite < 50 cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30 % nicht überschritten wird. Glasbrüstungen, Durchsichten, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt werden.

Wasserschutz

Das Planungsgebiet 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 der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden.

Bei Baugrunderkundungen im Planungsbereich wurde bis in eine Tiefe von 258,27 m ü. NN kein Grundwasser angetroffen. Nach den bislang bekannten Daten ist das Grundwasser erst tiefer zwischen etwa 232 und 245 m ü. NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

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.

Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Bodenschutz

Der anfallende Boden ist zu sichern und möglichst vor Ort wieder einzubauen.

Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere auf § 4 BodSchG wird verwiesen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden wahrscheinlich von zwischen 3 m und 6 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Hanglehm) überdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen 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 Oberflächenwasser 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 Sulfatgesteinlösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bauantrag

Äußere Gestaltung, Freiflächen

In den Bauvorlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sollen Material, Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)
in Stuttgart - Bad Cannstatt**

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Abwägung bezieht sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ca 315/1, welcher aus dem Bebauungsplan Ca 315 herausgelöst wurde. Das Bebauungsplanverfahren für die angrenzenden südlichen Flächen wird zu einem späteren Zeitpunkt als Bebauungsplanverfahren Ca 315/2 fortgeführt.

Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme:	Ergebnis/ Berücksichtigung:
<p>(01) Amt für Umweltschutz (36-4.23) (Schreiben vom 07.07.2020) Das Amt für Umweltschutz nimmt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-2.21, Nebenstelle 88647)</p> <p>Zu der bereits erfolgten artenschutzrechtlichen Prüfung gibt es seitens der unteren Naturschutzbehörde folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Untersuchungszeitraum entspricht nicht den Standardmethoden für die notwendige Bestandserfassung, so dass ggf. nicht alle relevanten Arten erfasst werden konnten. Die fehlenden Erfassungstermine im Frühjahr sind daher nachzuholen. - Ein Übersichtsplan der kartierten Arten ist vom Gutachter einzufordern und der UNB vorzulegen. - Die erforderlichen Nisthilfen für Mauersegler, Hausrotschwanz und sonstige Höhlenbrüter sind bereits im B-Plan konkret zu verorten. 	<p>Zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Artenschutzuntersuchung eingeholt. Diese wurde den Unterlagen beigelegt. Die fehlenden Erfassungstermine wurden ergänzt. Die weiteren artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den südlichen Teil (Ca 315/2) berücksichtigt und ggf. weitere Untersuchungen durchgeführt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen und im B-Plan festgesetzt. Die Installation der Nisthilfen ist in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung fachgerecht auszuführen.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p>

<p>- Die Fortpflanzungsstätte des streng geschützten Grünspechtes fällt bei Vollzug der Planung weg. Hier teilen wir nicht die Auffassung des Gutachters, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im Umfeld erhalten bleibt. Es ist zu prüfen, ob die Fortpflanzungsstätte mit den derzeit genutzten Nahrungshabitaten im Gebiet erhalten bleiben bzw. in die Planung integriert werden können. Ansonsten ist beim Regierungspräsidium Stuttgart eine Ausnahme nach §45 (7) BNatSchG zu beantragen. Eine FCS-Maßnahme für die Art wäre hierfür zu konzipieren.</p>	<p>Der Baum, der die Fortpflanzungsstätte des Grünspechtes beherbergt hatte, wurde bereits entfernt. Hierzu haben bereits Abstimmungen zwischen der Bauherrschaft und der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich FCS-Maßnahmen stattgefunden.</p>	
<p>Des Weiteren ist anzumerken, dass die in den Planunterlagen dargestellten Bäume auf der Tiefgarage nicht funktionieren werden. Schon kleinkronige Bäume benötigen eine Substratstärke von mind. 1,50 m und einen Wurzelraum von mind. 40 m³</p>	<p>Die Tiefgarage liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>	
<p>Grundwasserschutz (Ansprechpartnerin: GZ 36-3.63, Nebenstelle 88959)</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Folgender Text sollte aufgenommen werden: „Das Planungsgebiet 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). Bei Baugrunderkundungen im Planungsbereich wurde bis in eine Tiefe von 259,68 m ü. NN kein Grundwasser angetroffen. Nach den bislang bekannten Daten ist das Grundwasser erst tiefer zwischen etwa 232 und 245 m ü. NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die groß-</p>	<p>Hinweise zum Grundwasserschutz sind im Textteil sowie in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>ja</p>

<p>räumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.</p>		
<p>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 nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen."</p>		
<p>Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden. Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Zur Beachtung bei der Beantragung der Baugenehmigung an den Vorhabenträger weiter gegeben.</p>	<p>ja</p>
<p>Bodenschutz (Ansprechpartner: GZ 36-3.612, Nebenstelle 88736)</p>		
<p>Das Vorhaben stellt keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Die zusätzliche Bebauung wird überwiegend im Bereich schon bisher versiegelter Wege- und Tiefgaragenflächen ausgeführt, weshalb keine relevante Änderung in der Bilanzierung nach Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) zu erwarten ist.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

Abwasserbeseitigung (Ansprechpartner/in: GZ 36-3.75, Nebenstelle 88433)

Durch die geplante Nachverdichtung im Bereich begrünter Flächen ist mit einem potentiell erhöhten Abfluss von (unverschmutztem) Regenwasser in die Kanalisation zu rechnen. Dem sollte durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung begegnet werden (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, sonst. Retentionsmaßnahmen), mit dem Ziel, den rechnerischen Oberflächenwasserabfluss durch die Bebauung nicht zu erhöhen.

Immissionsschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-3.35, Nebenstelle 88667)

Bezüglich der drei vorhandenen Tiefgaragen einschließlich Einfahrt ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Auf der Seite 7 in der Begründung ist dargestellt, dass eine schalltechnische Untersuchung für die Tiefgaragen geplant ist und ggf. schallschützende Maßnahmen berücksichtigt werden.

Stadtklima, Lufthygiene (Ansprechpartnerin: GZ 36-4.24, Nebenstelle 88633)

Gegen das Planvorhaben bestehen nach Bewertung der Auswirkungen auf die lokalen stadtklimatischen Gegebenheiten keine prinzipiellen Bedenken. Es ist aber zu beachten, dass die örtlichen stadtklimatischen Bedingungen stark von der Bestandsbebauung im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung beeinflusst sind. Dies betrifft insbesondere die Durchlüftung des Plangebietes, die bereits im Ist-Zustand

Zur Kenntnis genommen. Die Nachverdichtung liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Bereich des Plangebiets ist eine Dachbegrünung des Bestandsgebäudes nicht durchführbar. Für den Anbau ist ein Dachgarten mit Pflanzbeeten vorgesehen.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Ca 315/1) werden die Werte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. Eine schalltechnische Untersuchung für die Tiefgaragen wird zum Bebauungsplan Ca 315/2 erstellt.

Zur Kenntnis genommen. Durch den Anbau an das Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25 wird die Durchlüftung des Plangebiets nicht beeinträchtigt, da sich an der Stellung des Wohnhochhauses nichts ändert. Der Anbau im Norden zur Darmstädter Straße hat die gleiche Breite wie der bestehende Gebäudeteil und greift dadurch auch nicht in die Hauptströmungsrichtung ein.

ja

stark von den Bestandsgebäuden gestört wird. Das Plangebiet wird überwiegend über eine Strömungsschneise entlang der Wetzlarer Straße durchströmt. Gestört wird die überwiegend von Nord nach Süd gerichtete Durchlüftung des Plangebiets durch die vorhandene Riegelbebauung, die mit ihrer Längsachse quer zur Hauptströmungsrichtung orientiert ist und somit eine hohe Hinderniswirkung hat. Des Weiteren ist die Anströmung des Plangebiets durch die Baustrukturen in der unmittelbaren Umgebung gestört. Infolge der geringen Durchlüftung des Plangebietes ist lokal die thermische Belastung erhöht, was insbesondere während sommerlichen Hitzeperioden die Wohn- und Aufenthaltsqualität verringert.

Wenngleich die geplante Erweiterung der Bestandsgebäude und die geplante Nachverdichtung im Vergleich zum Ist-Zustand als stadtklimatisch noch vertretbar eingestuft werden können, kommt es dennoch zu einer weiteren Verringerung der Durchlüftung des Plangebietes. Insbesondere in den Innenbereichen des Plangebietes wird die Durchlüftung stark erschwert. Die geplante Erweiterung des Bestandes hin zur Wetzlarer Straße verursacht eine Einengung der für das Plangebiet bedeutenden Strömungsschneise entlang der Wetzlarer Straße. Durch diese zusätzlichen Störungen wird die lokale thermische Belastung weiter erhöht.

In der Planung sind daher ausreichend Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Belastung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, eine Reduzierung der Erweiterungen der Bestandsgebäude zur Wetzlarer Straße hin zu überprüfen.

Mit der Sanierung und Erweiterung des Wohnhochhauses Wetzlarer Straße wird auch eine neue Freiflächengestaltung geplant.

Die nicht bebauten Flächen werden tlw. begrünt und im Plangebiet sollen zusätzliche Bäume gepflanzt werden, was einen positiven Einfluss auf das Kleinklima hat.

Für den Anbau des Wohnhochhauses ist ein Teil der Dachlandschaft als Mietergarten mit Hochbeeten geplant.

Zur Kenntnis genommen.

Durch den Anbau an das Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25 wird die Durchlüftung des Plangebiets nicht beeinträchtigt, da sich an der Stellung des Wohnhochhauses nichts ändert. Der Anbau im Norden zur Darmstädter Straße hat die gleiche Breite wie der bestehende Gebäudeteil und greift dadurch auch nicht in die Hauptströmungsrichtung ein. Die weitere Nachverdichtung (an der Wetzlarer Straße) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird in einem weiteren Bebauungsplanverfahren (Ca 315/2) geregelt.

Die geplante Nachverdichtung liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die Auswirkungen einer möglichen baulichen Erweiterung an der Wetzlarer Straße werden in einem späteren Bebauungsplanverfahren Ca 315/2 behandelt.

Zwingend erforderlich ist eine umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes.

Die Freiflächengestaltung muss einen hohen Grünflächenanteil aufweisen. Vollversiegelte Flächen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind flächig mit Dachbegrünung auszustatten, die dauerhaft zu erhalten ist. Empfohlener Textbaustein siehe Abschnitt Energie.

Entsprechend der vorliegenden Planung ist darauf zu achten, dass durch die geplanten Dachterrassen der geforderte Mindestanteil für die Dachbegrünung von mindestens 80% der Gesamtdachfläche nicht unterschritten wird. Gegebenenfalls kann durch eine dauerhaft zu erhaltene intensive Begrünung der Dachterrassen (Dachgärten, Urban Gardening Flächen) der Grünflächenanteil erhöht werden.

Energie (Ansprechpartner: GZ 36-5, Nebenstelle 88668)

Energiestandard:

Mit der Sanierung und Erweiterung des Wohnhochhauses Wetzlarer Straße wird auch eine neue Freiflächengestaltung geplant. Die nicht bebauten Flächen werden tlw. begrünt und im Plangebiet sollen zusätzliche Bäume gepflanzt werden, außerdem sind für die Bodenbeläge zum großen Teil versickerungsfähige Beläge vorgesehen, was einen positiven Einfluss auf das Kleinklima hat.

Für den Anbau des Wohnhochhauses ist ein Teil der Dachlandschaft als Mietergarten mit Hochbeeten geplant. Im Durchführungsvertrag ist die Realisierung der Hochbeete/bzw. Gestaltung des Dachs des Anbaus geregelt.

Auf dem Dach des bestehenden Bauteils aus den 1960er Jahren ist aus statischen Gründen und aufgrund der Höhe und der dadurch auftretenden Windgeschwindigkeiten keine Dachbegrünung möglich. Das Dach ist statisch auf das Maximum ausgereizt.

Die geplante Nachverdichtung liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Dachbegrünung und Dachgestaltung der Nachverdichtungen durch Neubauten werden in dem Bebauungsverfahren Ca 315/2 geregelt.

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.

Dachbegrünung und Solaranlagen:

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind mit Dachbegrünung und Solaranlagen auszustatten, die dauerhaft zu erhalten sind. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die gesamte Dachfläche ist flächig extensiv mit Dachbegrünung auszustatten. Dabei muss der Schichtaufbau mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm hoch sein. Bei gefällelosen Dächern ist zusätzlich ein Bereich zur Wasserretention mit 10-12 cm Höhe umzusetzen. Für die Begrünung sind ausschließlich heimischen Arten zu verwenden, die in ihrem Wachstum die Solaranlagen nicht verschatten.

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 Begrünung und Photovoltaik zur Verfügung steht, sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und

Die geplante Nachverdichtung durch Neubauten liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Für den neu angefügten Bauteil ist ein Dachgarten mit Intensivbegrünung vorgesehen. Im Durchführungsvertrag ist die Realisierung der Hochbeete/bzw. Gestaltung des Dachs des Anbaus geregelt. Aufgrund der Lage des Bauteils ist die Installation von Solaranlagen auf dem Dach zwecks Verschattung nicht möglich.

<p>nicht brennbare Abstandstreifen auf maximal 20 % der Fläche nach Dachaufsichtsplan.</p>		
<p>Anbauten / Erweiterungen</p>		
<p><u>Energiestandard:</u> Für das gesamte Bestandsgebäude einschließlich der vorgenommenen Erweiterungen wird empfohlen den oben genannten Energiestandard für Neubauten zu erreichen. Ist dies nicht durchführbar, sollte die neue Gebäudehülle so errichtet werden, dass die Vorgaben der EnEV 2014 Anlage 1, Tabelle 2, um mindestens 30 % unterschritten werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Für den Anbau wird als Ausführungsstandard das GEG Standardgebäude angesetzt. Dies entspricht einem Gebäude nach KfW EfH 55.</p>	<p>nein</p>
<p><u>Dachbegrünung und Solaranlagen:</u> Empfohlener Textbaustein wie bei Neubauten.</p>	<p>Auf dem Bestandshochhaus aus den 1960er Jahren ist aus statischen Gründen und aufgrund der Höhe und der dadurch auftretenden Windgeschwindigkeiten keine Dachbegrünung oder PV Anlage möglich. Das Dach ist statisch auf das Maximum ausgereizt. Auf dem Anbau würde eine PV Anlage durch den höheren Bestand großflächig verschattet. Somit wären PV Anlagen unwirtschaftlich und aufgrund der Windgeschwindigkeiten ebenfalls schwer ausführbar.</p>	<p>nein</p>
<p>Altlasten/Schadensfälle Keine Hinweise.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>(02) Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur, Niederlassung Südwest PTI 22 Stuttgart Produktionsmanagement ohne Antwort</p>		
<p>(03) Garten-, Friedhofs- und Forstamt (67) ohne Antwort</p>		
<p>(04) Gesundheitsamt (53)</p>		

<p>(Schreiben vom 16.06.2020)</p> <p>Zu den angerufenen Unterlagen nimmt der Sachbereich Umweltbezogener Gesundheitsschutz, Umwelthygiene des Gesundheitsamtes wie folgt Stellung: keine Einwände. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Weitere Beteiligung ist erfolgt.</p>	
<p>(05) Handwerkskammer Region Stuttgart (Schreiben vom 23.06.2020)</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>(06) Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart ohne Antwort</p>		
<p>(07) Stuttgart Netze Betrieb GmbH (Schreiben vom 23.06.2020)</p> <p>Vielen Dank für Ihre E-Mail mit der Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Wir haben die Unterlagen auf unsere Belange hin durchgesehen und nehmen wie folgt Stellung.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Netze BW (Gas und Wasser) sowie Anlagen der Stuttgart Netze GmbH (Strom). Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich 2 Netzstationen (Darmstädter Str. und Sparrhärmlingweg) der Stuttgart Netze GmbH. Diese Stationen dienen der örtlichen Stromversorgung. Konkret betroffen durch die Neubauten und Nachverdichtungen ist unsere Netzstation Darmstädter Straße. Zur Zeit finden Koordinierungen zwischen dem zuständigen Planungsbüro und unseren Fachplanern, bezüglich der Netzstation statt. Die Lage unserer Anlagen ist aus den beiliegenden Bestandsplänen bzw.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Netzstation an der Darmstädter Straße wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und berücksichtigt.</p>	<p>ja</p>

<p>Mehrpartenplan im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.</p> <p>Im Zuge der geplanten Neubebauung bzw. Nachverdichtung und der damit veränderten Anforderungen an die Strom-Wasser und Gasversorgung sind umfangreiche Netzerweiterungen notwendig. Konkrete Festlegungen bezüglich der Netzerweiterung wie Anzahl der Kundenstationen oder Notwendigkeit von Verlegungen der Netzstationen sind erst möglich, wenn belastbare Leistungswerte oder Verbrauchsdaten vorliegen bzw. eine Klärung der Netzstation Darmstädter Str. getroffen wurde.</p> <p>Im Bereich des Flurstücks 1804, Sparrhärmlingweg 7 befindet sich die 110 kV Hochspannungsleitung (übergeordnete Stromleitung) im nicht öffentlichen Straßenbereich. Wir bitten Sie, diese Trasse im B-Plan durch ein Leitungsrecht auszuweisen. Schutzstreifenbreite 2 x 1m. Bei den geplanten Baumstandorten ist auf unsere vorhandenen Versorgungsleitungen, Rücksicht zu nehmen. Die einschlägigen Regeln sind zu beachten. Sind Leitungsverlegungen auf Grund von geplanten Bäumen notwendig, so richten sich die Kosten der Verlegung nach den derzeit gültigen Verträgen.</p> <p>Wir bitten Sie, den Bauinteressenten (Planungsbüro) darauf hinzuweisen, dass er sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt.</p> <p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Zur Beachtung an den Vorhabenträger weiter gegeben.</p> <p>Die Netzstation Darmstädter Straße bleibt erhalten. Der Standort ist mit der Netze BW geklärt. Liegt außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Vorhandene Versorgungsleitungen werden beachtet und berücksichtigt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Vorhabenträger wurde informiert.</p> <p>Weitere Beteiligung wird zu gesagt.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
<p>(08) Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention (Schreiben vom 02.07.2020)</p> <p>1. „Sicherer öffentlicher Raum“ durch städtebauliche Kriminalprävention</p>		

<p>„Baden-Württemberg ist ein sicheres Land. In puncto Sicherheit nehmen wir bundesweit regelmäßig eine Spitzenposition ein. Darauf ruhen wir uns aber nicht aus. Der sichere öffentliche Raum ist ein Schwerpunkt unserer Regierungsarbeit!“, so der Innenstaatssekretär Wilfried Klenk MdL. „Der Sicherheitsanspruch der Bürgerinnen und Bürger in Baden-Württemberg ist für mich und die gesamte Landesregierung eine Verpflichtung. Dort, wo die Bürgerinnen und Bürger Sicherheit tagtäglich erleben, legen wir einen besonderen Handlungsschwerpunkt - nämlich im öffentlichen Raum“, so Staatssekretär Klenk weiter. (Staatssekretär Wilfried Klenk MdL zur Projektgruppe „Sicherer öffentlicher Raum“ in der Pressemitteilung vom 13.09.2019).</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>2. Betrachtungsraum Beim Betrachtungsraum handelt es sich um ein reines Wohngebiet, mit unterschiedlicher Bebauung. In sehr geringem Umfang sind Büroflächen als Ergänzung zu Wohnhäusern vorhanden. Insgesamt wird der Stil der Bauzeit von den 1950er bis zu Anfang der 1970er Jahre in allen seinen Formen erkennbar. Das Betrachtungsgebiet wird nördlich und westlich durch die Weinberge und Grünflächen begrenzt. Diese haben einen hohen Naherholungsfaktor und erfreuen sich großer Beliebtheit. Südlich der Löwentorstraße schließen sich Gewerbegebiete und Mischgebiete an. Östlich folgen Wohngebiete bis zum Hallschlag und darüber hinaus.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>3. Bebauung im örtlichen Umfeld Die Planfläche westlich der Wetzlarer Straße ist mit einem 14-geschosigen Wohnhaus bebaut, zudem mit zwei weiteren Häuserreihen mit Einzelwohnungen in 4-geschössiger</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

Bauweise. In östlicher Richtung befindet sich ein 10-geschossiges Wohnhaus auf der anderen Seite der Wetzlarer Straße, welches ebenfalls vom Bebauungsplan erfasst wird. Westlich wird das Gebiet durch keine Straße flankiert, es schließt sich sofort weiter Wohnbebauung, hier mehrgeschossige Doppelhaushälften an. Östlich finden sich ebenfalls Häuserreihen und -riegel, welche teilweise erst jüngeren Datums sind, und sich daher deutlich von der Bestandsbebauung unterscheiden. Innerhalb der Bedarfsfläche befindet sich ein Jugendhaus und ein Kinderhort. Die zur Rede stehende Zusammenlegung bzw. Neubau der beiden Einrichtungen wurde noch nicht umgesetzt.

Die vorhandene Bebauung ist durch energetische wie technische Sanierung in den letzten Jahren ertüchtigt worden. Kriterien der städtebaulichen Kriminalprävention fanden bei der Ausgestaltung beispielhafte Anwendung.

4. Öffentlicher Personennahverkehr
Eine ursprünglich durch das Wohngebiet führende Buslinie wurde mit Betriebsaufnahme der U 12 mit dem Linienvverlauf durch die Löwentorstraße eingestellt. Die Haltestelle Züricher Straße kann fußläufig in unter fünf Minuten erreicht werden. Eine Anbindung an das S-Bahn-Netz erfolgt über die Haltestelle Bad Cannstatt (nach Umstieg) oder über die Haltestelle Nordbahnhof. Die Situation verbessert sich auf Fahrzeittenseite signifikant, wenn die Strecke 4720, die Schusterbahn, in das S-Bahn Netz mit halbstündlicher Anbindung am Bahnhof Stuttgart-Münster eingebunden ist. Wie die Verknüpfung Stadtbahn mit der S-Bahn konkret aussehen wird, bedarf noch der Planung.

Zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen.

Vorteilhaft besteht bei der Linienführung der U 12 die Möglichkeit, sowohl innerstädtische Ziele umsteigefrei zu erreichen, als auch in verschiedene Naherholungsbereiche zu gelangen.

Aktuell ist die Linie U 12 in stadteinwärtiger Richtung als vollständig ausgelastet anzusehen. Mit weiterer Belastung durch bereits bekannte Nachverdichtungen der Wohnbebauung entlang des Linienverlaufs ist zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Fahrgastzahlen infolge von möglichen Verkehrsverboten innerhalb des City-Rings sind nicht absehbar, können aber durchaus signifikant sein.

Dies sorgt für ein erhöhtes Risiko Opfer einer Straftat zu werden, da Enge und Gedränge in Verkehrsmittel erfahrungsgemäß von Straftätern genutzt wird, beispielhaft sei hier der Taschendiebstahl genannt.

5. Straßenverkehrssituation

Die bestehende verkehrliche Infrastruktur weist im Wesentlichen die aus der Bauzeit herrührende Struktur auf. Das Bauvorhaben sieht eine Erschließung über die Wetzlarer Straße vor. Es steht im Raum die Wetzlarer Straße als eine Mischverkehrsfläche auszubilden.

Heute dient die Wetzlarer Straße dem Quellverkehr und bietet Parkraum für die Anwohner im reinen Wohngebiet. Diese Funktion der Wetzlarer Straße sollte aus Gründen der Parkplatzbilanz und aus Gründen des Quellverkehrs erhalten bleiben.

Eine verkehrliche Reduzierung der Wetzlarer Straße würde eine Verlagerung des Verkehrs in die Darmstädter Straße herbeiführen. Weiter soll gerade über die Wetzlarer Straße die Erschließung der neuen Bauvorhaben und der Bestandsimmobilien im betrachteten Gebiet erfolgen. Die Zufahrten zur

Zur Kenntnis genommen.

Die Wetzlarer Straße ist bis zum neu gestalteten Fuß- und Fahrradbereich für den Kfz-Verkehr befahrbar und alle privaten Grundstücke und Garagen sind weiterhin anfahrbar. Auch öffentliche Parkplätze werden weiterhin an der Wetzlarer Straße angeboten.

ja

<p>Bestandstiefgarage befinden sich in der Wetzlarer Straße.</p> <p>Für mögliche Rettungseinsätze, insbesondere bei vorhandenen Hochhäusern, sollte die Wetzlarer Straße vollumfänglich zur Verfügung stehen.</p> <p>Eine Radverkehrsführung im Wohnquartier selbst und zur Stadtbahnhaltestelle U 12 Züricher Straße besteht nicht. Weiter wurde eine Erhöhung der Gehwegbreiten in der Wegeföhrung zur genannten Stadtbahnhaltestelle nicht vorgenommen. Bereits heute ist rein optisch eine rege Nutzung dieser Stadtbahnhaltestelle über den gesamten Tagesverlauf mit Schwerpunkt der Schul- und Berufspendlerströme zu beobachten. Beim damaligen Ausbau der Löwentorstraße im Zusammenhang mit der Stadtbahnerneuerung der Linie U 12 erfolgte der Ausbau des Radwegenetzes entlang der Löwentorstraße, welches heute in beide Fahrtrichtungen föhrt. Eine verkehrliche Anbindung an dieses Radwegenetz für den Radverkehr in gesicherter Weise wäre vorstellbar und innovativ. Die Stuttgarter Innenstadt befindet sich in einer für Radfahrer/Pedelecfahrer/E-Kleinstfahrzeuge vertretbaren Entfernung.</p> <p>Für Versorgungsfahrzeuge, entsprechend Linienverkehr, sollten Stellplätze vorrangig im privaten Raum vorgesehen werden. Diese sollten ausreichend dimensioniert sein.</p> <p>Eine besondere planerische Erwähnung findet die Abwicklung von Andienungs- und Versorgungsverkehr bisher nicht. Der Verlust von öffentlichen Bewohnerparkplätzen in Lieferzeitfenstern wird durch den Zueinn an Verkehrsfluss aufgewogen, wenn Lieferverkehr nicht verbotswidrig in zweiter Reihe zum Halten kommt. Der zunehmenden Bedeutung von individuellem Lieferverkehr im Zusammenhang mit marktwirt-</p>	<p>Die Zufahrten zu den bestehenden Tiefgaragen bleiben erhalten. Rettungsfahrzeuge können auch weiterhin über die nördliche Wetzlarer Straße, die zu einem Fuß- und Radweg zurück gebaut wird, fahren.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nördliche Wetzlarer Straße wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu gestaltet und mehr Platz und Fläche für Fußgänger und Radfahrer geschaffen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>ja</p>
---	---	-----------

schaftlichen Veränderungen wird somit Rechnung getragen. Insbesondere vor dem Umstand der nicht vorhandenen Nahversorgung ist gerade deshalb mit über die übliche Größenordnung hinausgehenden Lieferverkehrs, gerade von Dingen des täglichen Bedarfs, zu rechnen.

6. Subjektive Sicherheitsaspekte und soziale Kontrolle

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im öffentlichen Verkehrsraum sollten raumordnende Aspekte vorhanden sein. Die Wegeführung sollte übersichtlich und weitgehend geradlinig sein. Trampelpfade in Grünanlagen sind durch sinnvolle und direkte Führung von Wegen und durch Trennung der Flächen durch Pflanzungen zu vermeiden.

Da eine entsprechende Umsetzung von kriminalpräventiven Aspekten auf privaten Flächen und Gebäudezugänge im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens Darmstädter Straße/ Wetzlarer Straße (Ca 296) und dessen Umsetzung vollumfänglich zu erkennen sind, und die vorliegenden Pläne die Umsetzung im aktuellen Vorhaben ebenfalls aufzeigen, sind unsererseits hierzu keine ergänzenden Empfehlungen auszusprechen. Der Bau- und Wohnungsverein Stuttgart setzt hier Maßstäbe auf höchster Ebene, auch bei den umgesetzten Aufwertungen im Altbestand.

Die aktuell angetroffenen Anlagen des privaten Trägers sind in einem deutlich überdurchschnittlich guten und gepflegten Zustand. Einzelne festzustellende Vernachlässigungen der Bausubstanz und der Grünanlagen dürften dem Umstand des anstehenden Abrisses bzw. dem Neubau geschuldet sein.

Die Organisation der Unterhaltmaßnahmen aus dem Regiebetrieb des Trägers heraus wird von uns als sehr vorteilhaft angesehen.

Zur Kenntnis genommen.
Eine Verkehrsplanung und Freianlagenplanung liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde.

Zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen.

ja

6.2 Straßenbeleuchtung

Eine ausreichende Beleuchtung schafft Sicherheit und Wohlbefinden. Die Beleuchtung im Plangebiet sollte, um kriminalistischen 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.

Für die Straßenbeleuchtung ist die DIN 13 201 maßgeblich, eine nutzungsbezogene Ausgestaltung im Bereich der Planungsfläche entsprechend der Beleuchtungssituation und der daraus resultierenden Beleuchtungsklasse obliegt dem Träger der Straßenbaulast. Insbesondere im Verlauf der Wetzlarer Straße ist unserer Einschätzung nach die Beleuchtungsverhältnisse als nicht normgerecht anzusehen. Wir empfehlen hier eine Nachbesserung durch den Träger der Straßenbaulast.

Auf den privaten Flächen ist eine ausreichende Beleuchtung vorhanden, wobei wir auf den reinen Verbindungswegen, welche keine Aufenthaltsfunktion haben, die Installation von LED-Beleuchtung mit direkter Beleuchtung der Verkehrsfläche empfehlen. Die Beleuchtung sollte reinweiß, im Bereich von 4000 Kelvin liegen. Flächen mit Aufenthaltscharakter, Spielflächen, sind mit warmweißem Licht, 2700 - 3000 Kelvin, ausreichend beleuchtet. Blendwirkungen auf die Fenster der oberen Stockwerke beeinträchtigt die soziale Kontrolle, da Personen und Sachverhalte auf der Freifläche nicht mehr erkannt werden können. Sie sollten daher unterbleiben. Eine Beleuchtung von Gebäuden und deren Flächen könnte im Einzelfall ge-

Zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen.

Die Beleuchtungsverhältnisse werden im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Wetzlarer Straße von der Stadt Stuttgart geprüft und angepasst.

Zur Kenntnis genommen.

prüft werden, ist aber in der aktuellen Situation lediglich für die Hausnummern in Erwägung zu ziehen.

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 Passantenverkehr und fördern überdies die Bereitschaft zur Übernahme freiwilliger sozialer Kontrolle auch durch diesen Personenkreis.

Durch die in der Planung gedachte Schaffung eines belebten „Quartiersplatz“ wird dem Wohnstandort eine zusätzliche Identität verliehen. Bei der Materialwahl in der Gestaltung sollte der Schutz vor Sachbeschädigungen ein wichtiges Auswahlkriterium sein, damit die Investitionen nachhaltig sind und die Folgekosten für Schadensbeseitigung möglichst gering ausfallen. Stadtmöbel aller Art sollten robust sein und trotzdem die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen - z. B. auch älterer Menschen - berücksichtigen.

Wir regen eine aktive Belebung der vorhandenen und geplanten Quartiersplätze an. Als Maßnahme könnte die Organisation von Nahversorgung, welche im gesamten Gebiet weit unterdurchschnittlich ist, empfohlen werden. Hier bietet sich der Einsatz von mobilen Verkaufsständen oder Verkaufsfahrzeugen an.

Zur Kenntnis genommen.
 Im Rahmen der Freianlagenplanung wird ein neuer Quartiersplatz an der Wetzlarer Straße im Übergang zum Hochhaus Wetzlarer Straße 25 geplant und angelegt.

Zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen.

Der Betrieb des Nachbarschaftstreffs wird als sinnvolle und zielführende Einrichtung angesehen. Dieser trägt zur Stärkung des territorialen Empfindens der Bewohner bei und fördert die Übernahme von sozialer Verantwortung.

6.4 Bewohnerstruktur

Die Bewohnerstruktur ist sozial, soziologisch und demografisch gleichmäßig, an den städtischen Durchschnittswerten orientiert sogar erfreulich positiv, durchmischt. Es sind keine signifikanten Spitzen festzustellen. Das bisher angewendete System der Wohnungsvergabe durch den Bau- und Wohnungsverein sollte weiter Anwendung finden. Im Hinblick auf die zu erwartenden demografischen Veränderungen wäre eine prozentuale Erhöhung des lebensälteren Bewohneranteils vertretbar. Zumal für Kinder und Jugendliche so keine neuen Ressourcen (Tagesstätte, Schulen, Spielflächen) geschaffen werden müssten.

6.5 Grünanlagen und offene Flächen zwischen den Gebäuden

Wir empfehlen, bestehende Bäume bis zu einer Stammhöhe von 2 Metern freizuschneiden. Dieser Bereich sollte während der Vegetationsphase auch freigehalten werden. Aktuell sind vereinzelte Bäume vorhanden, welche den Überblick und die Übersichtlichkeit dahingehend einschränken. Büsche, welche nur zur Raumordnung eingesetzt werden, sollten unserer Empfehlung nach eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Anpflanzungen sollten, um nicht eine Versteckmöglichkeit zu bieten, mindestens fünf Meter von Wegen entfernt sein, Ausnahmen gelten für Hecken, die als Einfriedung gesehen werden, oder Aufenthaltsbereiche trennen.

Zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der Freianlagenplanung werden die unbebauten Flächen neu geordnet und gestaltet. Bäume werden teilweise ersetzt aber auch neu gepflanzt.

Zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen.

Neue, an zentralen Standorten zu pflanzende Bäume, sollten über einen schlanken Kronenwuchs verfügen, oder eine sehr offene Krone verfügen, um die Sichtachsen während der Vegetationsphase nicht zu unterbrechen.

Die Vegetation sollte die Wirkung von Beleuchtungskörpern nicht beeinträchtigen. Hier könnte unseres Erachtens im Bereich der öffentlichen Baulast aktuell entsprechend nachgesteuert werden.

Zur Kenntnis genommen.

7. Vandalismus

Aktuell können im Betrachtungsgebiet keine relevanten Schäden durch Vandalismus von Seiten der Polizei festgestellt werden. Das Gebiet Birkenäcker ist in der polizeilichen Kriminalstatistik in diesem Deliktsfeld zum Stuttgarter Durchschnitt deutlich unterbelastet.

Zur Kenntnis genommen.

Wir sehen keinen Bedarf an Ausgestaltungen, die über den schon sehr umfänglich geplanten Umfang hinausgehen.

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. Während in den halböffentlichen Bereichen, gemeint sind die Flächen des Trägers, eine umfangreiche Orientierung möglich ist, sollte im Bereich der städtischen Straßenbaulast nachgesteuert werden. Es fehlen im Gebiet Birkenäcker ausreichend Hinweise auf Wege zu ÖPNV Haltestellen, Straßennamen und innerörtliche Ziele. Die Verkehrsführung ist unübersichtlich und die Beschilderung nicht ausreichend/voll-

Zur Kenntnis genommen.

ständig. Zur Reduzierung von Verstößen und Untermauerung von bestehenden Verkehrsverboten regen wir eine Erweiterung der Beschilderung an. Hierunter fällt auch der frühzeitige Hinweis in der Züricher Straße und im Sparrhärmlingweg auf die Situation in Richtung Hahnenmannstraße und Burgholzhof.

Tiefgaragen und unterirdische Zugänge

Die Tiefgaragen sollten optimaler Weise so weit möglich mittels Lichtgittern oder Fenster mittels natürlichen Lichts beleuchtet werden. Natürliches Licht erhöht das Wohlbefinden der Benutzer und steigert das subjektive 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 und 3000 Kelvin. Abweichende Vorsehriffen für Fluchtwegbeleuchtung werden von dieser Empfehlung nicht berührt.

Ein Leitsystem mit Bodenmarkierungen vervollständigt ein System mit Wegweisern.

9. Einbruchschutz | Diebstahlschutz

Grundsätzlich empfehlen wir, Fahrradabstellplätze und Stellplätze für Pedelecs 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

Die Tiefgaragen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Sanierung und des Anbaus des Gebäudes Wetzlarer Straße 25 sind drei wettergeschützte, abschließbare Fahrradräume im Erdgeschoss des Wohnhochhauses geplant.

ja

Tiefgaragen kommt dem Abstellen im Freien gleich. Sollte dies der Fall sein, so raten wird zu Abstellanlagen, welche den Anforderungen der Norm 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.

Wir möchten an dieser Stelle, auf die unserer Ansicht nach hervorragende Anordnung der Räume innerhalb der Gebäude hinweisen, welche zu einer guten Kontrolle des Wohnumfeldes von innen nach außen beiträgt. Es gibt schon jetzt keine öffentlichen Bereiche, welche nicht oder nur schlecht eingesehen werden könnten. Auch bei der vorgesehenen Bebauung wird sich dies nicht ändern. Es bleiben ausreichend Sichtachsen vorhanden, Zugänge sind von anderen Gebäuden einsehbar, auf Spielflächen wird soziale Kontrolle aus den Gebäuden heraus ausgeübt.

Eine individuelle sicherheitstechnische Beratung für die Sicherung der Gebäude nach technischen Standards wird durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle angeboten. Eine sicherheitstechnische Beratung ist kostenlos und unverbindlich.

Kontaktadresse:

Polizeipräsidium Stuttgart
Referat Prävention-Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle
Löwentorbogen 9 A
70376 Stuttgart

10. Beteiligung

Das Polizeipräsidium Stuttgart, federführend vertreten durch das Referat Prävention, würde auch zukünftig um Beteiligung am weiteren Verfahren bitten, um gegebenenfalls Anregungen zur städtebaulichen Kriminal- und Verkehrsprävention zu geben.

Zur Kenntnis genommen.

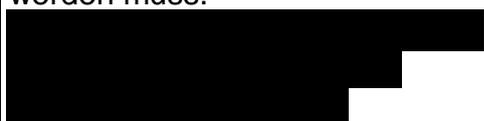
Zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen.
Weitere Beteiligung ist erfolgt.

<p>(09) Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur (Schreiben vom 10.06.2020)</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und dadurch den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen bei Bedarf jeweils direkt Stellung.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums: Abt. 3 Landwirtschaft Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr Abt. 5 Umwelt Abt. 8 Denkmalpflege</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Mehrfertigung wird zugesagt.</p>	
---	---	--

<p>Planunterlagen – soweit möglich auch in digitaler Form – zugehen zu lassen.</p>		
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 19.06.2020)</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart nimmt zu o.g. Planung folgendermaßen Stellung: Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Römische Zivilsiedlung - westlich des Reiterkastells - Cannstatt, an der ehemaligen Römerstraße (heute Sparrhärmlingweg). Trotz der bestehenden Bebauung ist zwischen und ggf. auch unter den Bestandgebäuden weiterhin mit - möglicherweise umfangreichen - archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Es besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt von Kulturdenkmalen. Um einer undokumentierten Zerstörung vorzubeugen, sind weitere archäologische Untersuchungen notwendig ggf. gefolgt von Ausgrabungen. Angeregt wird, dem Landesamt für Denkmalpflege möglichst frühzeitig geeignete Planunterlagen zur Verfügung zu stellen, die erkennen lassen, in welchen Bereichen des Plangebietes in der Vergangenheit ins. bereits welche Arten von Bodeneingriffe stattgefunden haben. Dies betrifft insbesondere den Bau der Bestandsgebäude. Wir regen zudem an, in solchen Bereichen des Plangebietes, in denen ungestörte Bodenschichten zu erwarten sind, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen - auch bereits im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc. - auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag zeitlich vor-</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. In die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>ja</p>

gezogen in Anwesenheit eines Mitarbeiters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger/ Bauherrn finanziert werden muss.



Regierungspräsidium Stuttgart
Abteilung Umwelt
 (Schreiben vom 09.07.2020)
 das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff genannten Planung wie folgt Stellung:

Naturschutz:
 Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.
 Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach §

Zur Kenntnis genommen.

<p>44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen:</p> <p>Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“: www.artenschutz-am-haus.de.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. - Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten.html https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen/ (Stichwort: Außenbeleuchtung). - Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden (s. http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/ (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich). <p>Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Verweis auf gutachterliche Stellungnahme zur Artenschutzuntersuchung.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Hinweise zum Vogelschlag und zur Beleuchtung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag aufgenommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Verweis auf gutachterliche Stellungnahme zur Artenschutzuntersuchung.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
--	--	---------------------

örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.

- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.

Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.

Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.

Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da uns keine entsprechenden Gutachten vorgelegt wurden. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde, die für die weitere fachliche Beurteilung zunächst zuständig ist, bzw. ein entsprechender Antrag der Kommune abgewartet, bevor im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung ggf. eine fachliche Stellungnahme erfolgt. Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß §§ 44 ff BNatSchG obliegen jedoch grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde.

Zur Kenntnis genommen.
Verweis auf Festsetzung der Baumpflanzungen und die Hinweise zur standortgerechten Anpflanzung. Der überwiegende Teil der Baumpflanzungen im Plangebiet findet an von Belastungen durch Hitze ausgesetzten Platz- und Straßensituationen gekennzeichneten Stellen statt. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Die Festsetzung von standortgerechten Gehölzarten wird als zielführend angesehen.

Zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen.
Verweis auf gutachterliche Stellungnahme zur Artenschutzuntersuchung.

ja

<p>Wenn Festsetzungen eines BPL mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der BPL mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der BPL hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der artenschutzrechtlichen Verbotregelung auch sonst nichts entgegensteht.</p> <p>Bei Rückfragen stehen Ihnen Mitarbeitende zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Baum, der die Fortpflanzungsstätte des Grünspechts beherbergt hatte, wurde bereits entfernt. Hierzu haben bereits Abstimmungen zwischen der Bauherrschaft und der unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich FCS-Maßnahmen stattgefunden.</p>	
<p>(10) Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 07.07.2020)</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>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 Baugrundkarte Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von wahrscheinlich zwischen 3 m und 6 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Hanglehm) überdeckt.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen 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. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen; wurde in die Hinweise aufgenommen.</p>	<p>ja</p>
---	--	-----------

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Zur Kenntnis genommen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Zur Kenntnis genommen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg

Zur Kenntnis genommen.

<p>(Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002). Aus hydrogeologischer Sicht sind zur Planung keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Grundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>(11) Stuttgarter Straßenbahnen AG Ohne Antwort</p>		
<p>(12) terranets bw Ohne Antwort</p>		
<p>(13) Vodafone (Unity Media GmbH) (Schreiben vom 17.06.2020)</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Ka-</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>belnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Weitere Beteiligung wird zugesagt.</p>	
<p>(14) Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (Schreiben vom 03.07.2020)</p> <p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans haben wir weder Einwände noch Anregungen zu Ergänzungen.</p> <p>Der Planbereich liegt - wie in den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung unter „Erschließung, Ruhender Verkehr“ dargestellt - im Einzugsbereich der Stadtbahn-Haltestelle „Züricher Straße“, die von der Linie U12 bedient wird. Eine sehr gute ÖPNV-Anbindung ist somit vorhanden.</p> <p>Eine Beteiligung des VVS am weiteren Verfahren erscheint entbehrlich.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>(15) Verband Region Stuttgart (Schreiben vom 30.06.2020)</p> <p>Zum derzeitigen Planungsstand kann folgende vorläufige Stellungnahme abgegeben werden: Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Dem geht folgender Sachvortrag voraus: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen planungsrechtliche Grundlagen für die wohnbauliche</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Nachverdichtung eines in Stuttgart - Bad Cannstatt gelegenen Plangebiets geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,9 ha und ist baulich vorgeprägt. Die brand-schutztechnische Sanierung eines Bestandsgebäudes wird genutzt, um eine bauliche Erweiterung zu vollziehen. So können hier 22 neue Wohneinheiten entstehen. Durch die Neuerrichtung weiterer Wohngebäude können zusätzlich 76 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13a aufgestellt und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme durch den Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart beschlossen. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Nach aktueller Planung entstehen 25 neue Wohneinheiten im geplanten Anbau.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Weitere Beteiligung wird erfolgen.</p>	
<p>(16) Zweckverband Bodensee-wasserversorgung (Schreiben vom 10.06.2020)</p> <p>im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)
in Stuttgart - Bad Cannstatt**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme:	Ergebnis/ Berück- sichti- gung:
<p>(01) Liegenschaftsamt (Schreiben vom 11.12.2023) Keine Einwände oder Ergänzungen</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>	
<p>(02) Garten-, Friedhofs- und Forstamt (Schreiben vom 02.01.2024)</p> <p>Zum Durchführungsvertrag: Die Vorlage des Durchführungsvertrags kann aus unserer Sicht mitgezeichnet werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass auf Seite 15/20 des Durchführungsvertrags die Nummerierung der Flächen, (Abb. 1: öff. zugängliche Flächen - Ausschnitt Anlage 1) auf dem Lageplan geändert wurden. Die Nummerierungen sollten passend im Textteil auf den Seiten 10, 11 und 13 geändert werden. In den Sätzen: Auf den von dem Garten-, Friedhofs und Forstamt zu übernehmende Flächen 1 und 3, in jeweils, zu übernehmende Flächen 1.1, 1.2, 3.1 und 3.2.</p> <p>Stellungnahme zum Freianlagenplan (Anlage 8): Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt bevorzugt eine Anordnung der Sitzelemente entlang der Stahleinfassung. So können diese direkt über den befestigten Belag erreicht werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Hinweis zum Durchführungsvertrag wurden berücksichtigt und eingearbeitet.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Nummerierung im Durchführungsvertrag wurde entsprechend angepasst</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Freiflächengestaltungsplanung wurde besprochen und abgestimmt. Die Sitzelemente wurden nach Rücksprache bereits angepasst. Eine weitere Änderung ist nicht vorgesehen.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>nein</p>

Dies ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.		
<p>(03) Amt für Umweltschutz (Schreiben vom 03.01.2024) Das Amt für Umweltschutz nimmt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-2.23, Nebenstelle 88647) Der Artenschutz wurde abgearbeitet. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt, daher gibt es keine weiteren Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Grundwasserschutz (Ansprechpartner/in: 36-3.61.4, Nebenstelle 81937) Die Belange des technischen Grundwasserschutzes wurden ausreichend berücksichtigt. In Anl. 6 mit den planungsrechtlichen Festsetzungen sind alle in der Vergangenheit genannten Hinweise berücksichtigt worden.</p> <p>In Anl. 3 mit der Begründung wird auf die Lage in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes hingewiesen. Durch die Tiefenlage des Grundwassers kann der weitere Vermerk, dass "die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung werden beachtet" bezogen auf die Ausführungen in den weiteren Anlagen zum Bebauungsplan genügen.</p> <p>Immissionsschutz (Ansprechpartner/in: 36-3.35, Nebenstelle 88667)</p> <p>Im Durchführungsvertrag Ziffer 12 ist ein veralteter Link angegeben. Bitte folgenden Link verwenden:</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Link wurde im Durchführungsvertrag durch den neuen ersetzt.</p>	<p>ja</p>

<p>https://www.stuttgart.de/medien/ibs/merkblatt-staubminde-rung-bei-grossbaustellen.pdf</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich eine Netzstation der Stuttgart Netze GmbH (Netzstation Darmstädter Straße). Es fanden laut Anlage 6 „Frühzeitige TöB-Beteiligungen“ Koordinierungen zwischen dem Planungsbüro und der Stuttgart Netze Betrieb GmbH bezüglich der Netzstation statt. Ergebnisse sind dem Amt für Umweltschutz nicht bekannt. Deshalb wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass von solchen Netzstation Lärmemissionen ausgehen, die durch das Heranrücken der Wohnnutzung durchaus zu einem nächtlichen Immissionskonflikt führen können.</p> <p>Zusätzlich ist eine Aussage zur elektromagnetischen Strahlung notwendig. Derzeit wird parallel das Baugesuch zu dieser Planung bearbeitet; das Baurechtsamt wird ebenfalls auf diese Problematik hingewiesen.</p> <p>Durch die 11 offenen Stellplätze im westlichen Außenbereich ist insbesondere nachts mit einer Lärmbelastung durch die langen Fahrbewegungen und durch z.B. Türanschlägen zu rechnen. Solche Emissionen gelten zwar nach der gängigen Rechtsprechung für die baurechtlich notwendigen Stellplätze als ortsüblich, im Rahmen einer Neuplanung wird empfohlen dennoch folgende Verbesserungsmöglichkeit zu prüfen: Einhausung der Stellplätze in Garagen oder zumindest Überdachung mit Carports mit Rückwand (auch zum Schutz des Nachbargebäudes Darmstädter Straße 87).</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hier um eine bestehende Trafo Station der Netzte BW, die weiterhin gesichert wird. Etwaige Immissionskonflikte werden auf der Ebene des Bauantrags abgehandelt.</p> <p>Es handelt sich hier um eine bestehende Trafo Station der Netzte BW, die weiterhin gesichert wird, das Thema elektromagnetische Strahlung wird auf der Ebene des Bauantrags abgehandelt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Lärmimmissionen von baurechtlich notwendigen Stellplätzen sind hinzunehmen. Stellplätze sind ohne Carports oder Einhausung geplant und mit allen Projektbeteiligten abgestimmt. Die geplanten Stellplätze werden durch eine Mauer vom benachbarten Grundstück (Flst. 1809/2) abgegrenzt. Dadurch wird die benachbarte Wohnbebauung vor den möglichen Lärmeinwirkungen geschützt.</p>	<p>ja</p> <p>nein</p> <p>nein</p>
---	--	-----------------------------------

<p>Stadtklima/Lufthygiene (Ansprechpartner/in: GZ 36-4.24, Nebenstelle 88633) Im Durchführungsvertrag unter Punkt 8.2 Dachnutzung und -begrünung ist geregelt, dass bei Herstellung einer Dachterrasse 25% der Dachfläche mit Hochbeeten gestaltet werden müssen. Aus stadtklimatischer Sicht ist dieser Anteil von 25% begrünter Dachfläche zu gering. Als Standard in Stuttgart ist ein begrünter Dachanteil von 80% bei extensiver Dachbegrünung gefordert. Die Planung weicht davon erheblich ab. Unter Berücksichtigung der höheren stadtklimatischen Wirkung intensiver Dachbegrünung (im Vergleich zur extensiven Begrünung) fordern wir aufgrund stadtklimatischer Belange einen begrünter Dachflächenanteil von mindestens 50%.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Damit die Dachfläche als gemeinschaftliche Terrasse genutzt werden kann, ist hier ein höherer Begrünungsgrad nicht realisierbar. Wie im Textteil und im Durchführungsvertrag geregelt wird eine 25-prozentige Begrünung der Dachfläche mit Hochbeeten ausgeführt. Falls diese Maßnahme nicht ausgeführt werden kann, greifen die Bestimmungen des Durchführungsvertrags unter Punkt 8.2. Art und Umfang der Dachnutzung (Mietergärten mit Hochbeet und Terrasse) wurde im Rahmen der Referatsbeteiligung mit Amt für Umweltschutz besprochen und abgestimmt. Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgelegten Unterlagen entsprechen der genannten Abstimmung.</p>	nein
<p>Verkehrslärm (Ansprechpartner/in: GZ 36-4.30, Nebenstelle 88719) Es wird auf die Stellungnahme zur GRDRs 508/2023 vom 22.08.2023 verwiesen. In der Wetzlarer Straße gibt es keine Wendemöglichkeit. Lieferdienste werden somit keine Möglichkeit haben, nach einer Anlieferung von z.B. Paketen für die Gebäude Wetzlarer 19 und 21, zu wenden. Diese Problematik betrifft auch Fahrzeuge der AWS und des Rettungsdienstes. Die Rückwärtsfahrt über eine so lange Strecke ist gefährlich und nicht zumutbar.</p>	<p>Eine Wendemöglichkeit für PKW, Lieferdienste etc. in der Wetzlarer Straße ist in den Planungen berücksichtigt, und im Freianlagenplan dargestellt. Hinweis, die Zugänge zu den Gebäude Nr. 19 und 21 sind von Osten, Anlieferung kann daher auch von Darmstädter Straße aus erfolgen. AWS und Rettungsdienst können weiterhin die Wetzlarer Straße zur Durchfahrt nutzen – Poller können herausgenommen werden, ein Wenden ist daher bei Not- und Entsorgungsverkehren nicht nötig. Es erfolgt ein Hinweis durch das Verkehrszeichen Sackgasse mit dem Zusatzzeichen keine Wendemöglichkeit für LKW.</p>	ja

	Diese müssen in der unmittelbar angrenzenden Einmündung der Stichstraße wenden. Pkws und Transporter können die Zufahrt zur TG für das Wenden nutzen.	
<p>(04) Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur, Niederlassung Südwest PTI 22 Stuttgart Produktionsmanagement (Schreiben vom 04.12.2023) Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p>	Zur Kenntnis genommen.	
<p>(05) Gesundheitsamt (53) Ohne Antwort</p>		
<p>(06) Handwerkskammer Region Stuttgart (Schreiben vom 13.12.2023) Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben wir nach wie vor keine Bedenken oder Anregungen.</p>	Zur Kenntnis genommen.	
<p>(07) Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (Schreiben vom 13.12.2023) Wir erheben weder Einwände noch Bedenken gegen die vorliegende Planung. Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.</p>	Zur Kenntnis genommen. Weitere Beteiligung wird zugesagt.	
<p>(08) Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention (Schreiben vom 27.12.2023)</p> <p>1. Polizeiliche Perspektive Die Belange der Polizei verfolgen im kriminalpräventiven städtebaulichen Zusammenhang grundsätzlich eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes, um Risiken und Fehlentwicklungen möglichst auszuschalten und zu minimieren. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen</p>		

<p>Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.</p> <p>Aus diesem Grund, wird auch zukünftig um Beteiligung der Polizei am weiteren Verfahren gebeten, um frühzeitig präventive polizeiliche Maßnahmen einbringen zu können.</p> <p>2. Betrachtungsraum Es ergeben sich zur ersten Stellungnahme vom 07.07.2020 in diesem Punkt keine Änderungen.</p> <p>3. Bebauung im örtlichen Umfeld Die Bebauung im direkten örtlichen Umfeld hat sich nicht wesentlich verändert. Laufende Modernisierungserfahren an angrenzenden Gebäuden sind abgeschlossen. Eine mögliche Nachverdichtung von Freiflächen über das Plangebiet hinaus hat nicht stattgefunden und ist unserer Kenntnis nach auch aktuell nicht geplant. Eine zu berücksichtigende Änderung hat sich nicht ergeben.</p> <p>4. Anbindung an den ÖPNV/Situation ruhender Verkehr Hinsichtlich der Anbindung an den ÖPNV haben sich Veränderungen ergeben, welche zu berücksichtigen sind. Die Stadtbahnlinie U12 stellt nach wie vor die einzige fußläufig erreichbare Anbindung für das Wohngebiet dar. Innerhalb der Linienführung der U12 liegt die nächste Haltestelle Züricher Straße in einem stark frequentierten Abschnitt der U 12. In Richtung Innenstadt nimmt die Belegung der Fahrzeuge bis zum Halt am Hauptbahnhof (Arnulf-</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Nachverdichtung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sie wird in dem Bebauungsplanverfahren Ca 315/2 behandelt.</p> <p>Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben sich keine Änderungen bei der Anbindung an den ÖPNV ergeben. Die Stadtbahnlinie U 12 ist in den Spitzenstunden stark ausgelastet. Aus diesem Grund ist die Umstellung auf Doppelzüge der Linie U 12 bereits erfolgt. Eine Überlastung dieser Linie ist nicht bekannt. Eine weitere Stadtbahnlinie ist aus Kapazitätsgründen des Schienennetzes in diesem Bereich nicht möglich.</p>	
---	--	--

Klett-Platz) kontinuierlich zu. Innerhalb der Hauptverkehrszeiten kommt die Bahn teilweise an- und über ihre Kapazitätsgrenze. Insbesondere die Haltestelle Nordbahnhof als Anknüpfung zum S-Bahn-Netz und die Haltestelle Mitnachtsstraße als Anknüpfung zur Steinbeisschule bringen einen starken Zustrom an Fahrgästen. Während Schulferienzeiten erfährt das Einkaufszentrum Milano im Europa-Viertel einen erhöhten Zuspruch von junger Kundschaft, welcher sehr zahlreich von überörtlichen Zielen mit dem ÖPNV anfährt. Dies führt aktuell zu Situationen, wo die Einsteigezeiten an der Haltestelle Mailänder Platz deutlich über der Planzeit von 45 Sekunden liegen, und in Fahrrichtung Hauptbahnhof die Bahnen überfüllt sind. Bei weiterer Zunahme der Nutzenden im Vorlauf der Linie U 12 in Richtung Hauptbahnhof wird hier ein Zurückbleiben von Fahrgästen sehr wahrscheinlich nicht mehr vermeidbar sein.

Mit einer weiteren Zunahme von Fahrgästen ist jedoch zu rechnen. Unter anderem sind hier benachbarte Bauvorhaben zu nennen, die Bedarf generieren:

- Stadtwohnen Rosenstein
64 Eigentumswohnungen
und 70 Mietwohnungen unterschiedlicher Größe und Anforderungen, eine Tagespflegestätte mit Sozialstation
- Rosenstein Mitte und Süd
(Isaria München Projekte)
Aktuell über 500 projektierte und zum Teil in Bau befindliche Wohnungen und Appartements, Option auf weitere 300 Appartements an der Rosensteinstraße

<ul style="list-style-type: none"> • Wolframstraße/Nordbahnhofstraße Projekt Wick & Partner, unklarer Verfahrensstand, Projektiert bis zu 200 Wohnungen und Appartements • Zukünftige Behördendienststellen in Bereich Löwentorbogen mit starkem Publikumsverkehr • Nachverdichtung Daimlersiedlung Rostocker Straße • Mittelfristig IBN S 40/S11 Haltepunkt Stuttgart-Münster auf der Linie Kornwestheim – Untertürkheim (Esslingen) • Wohngebiet Mittlere Wohlfahrt • Erweiterung P & R Haltestelle Remseck <p>Somit ist die Erschließung mit einer Haltestelle zwar vorhanden, aber das Angebot an Fahrmöglichkeiten und Fahrkomfort spricht nicht für eine ausreichende Anbindung im Sinne einer tatsächlichen Erschließung.</p> <p>Ein ÖPNV Angebot ausschließlich mit dem Hinweis auf eine nahegelegene Haltestelle heranzuziehen, um einen niedrigen Stellplatzschlüssel als ausreichend anzunehmen, ist aus unserer Sicht als gewagt einzustufen. Neben dem Vorhandensein eines ÖPNV Angebotes für die angedachten Nutzer, die Bewohner des zu betrachtenden Gebietes, sollte dieses ÖPNV Angebot auch attraktiv bis hin zu einfach nutzbar sein. Dies kann hier bei näherer Betrachtung, wie von uns oben dargestellt, aktuell schon nicht bejaht werden. Zukünftig mit einer zunehmenden Einschränkung und Überlastung der Linie U 12 könnte es bei zahlreichen Bewohnern auf Ablehnung stoßen,</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Kein Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind ausreichend Stellplätze für die geplanten Wohnungen vorhaben.</p> <p>Für die geplante Nachverdichtung in dem Bebauungsplanverfahren Ca 315/2 soll ein Mobilitätskonzept erstellt werden.</p>	
---	---	--

<p>ÖPNV zu nutzen, und von diesen wird sehr wahrscheinlich auf motorisierten Individualverkehr ausgewichen werden.</p> <p>Mit dem motorisierten Verkehr wird auch entsprechend Parkraum benötigt. Dieser soll aktuell schon nicht ausreichend vorhanden sein, so der Wortlaut der Einwendungen der Bürgerinnen und Bürger, die sich in Grundsatz fast ausnahmslos um die Parkraumentwicklung sorgen. Bei der Betrachtung des verfügbaren Parkraums wurde, soweit uns bekannt, um den von den Bürgern vorgebrachten Punkt der auswärtigen Parker mit Bezug zur Benutzung der Stadtbahn bisher nicht berücksichtigt. Zur Abschätzung, ob hier ein Anwohnerparkbereich hilfreich wäre, stellten wir einfach gelagerte Betrachtungen an.</p> <p>Bei einer Betrachtung in anderer Sache wurden am Sonntag, 22.07.2022, die Parkräume und die vorherrschende Situation zur Mittagszeit im Bereich Hallschlag/Wetzlarer Straße bis Löwentorstraße erfasst. Hier fällt eine entspannte Parkraumsituation auf. Sowohl auf der Fahrbahn wie auch auf den privaten Stellplätzen war eine Belegung von etwa 75% gegeben. Am Sonntag kann man zur Mittagszeit die Annahme vertreten, es sind nur Parkende im Bereich, die der Wohnbevölkerung zuzurechnen sind.</p> <p>Um die Betrachtung an einem Wochenarbeitsstag zu erheben, um hier die Pendler zu berücksichtigen wurde im Juli 2023 ebenfalls nochmals der Bereich zur Mittagszeit betrachtet. Auch hier das gleiche Bild, etwa 75%</p>	<p>In die Planung sind öffentliche Parkplätze an der Darmstädter Straße integriert. Das Gebiet Wetzlarer Straße wird für die nächsten Umsetzungsstufen für ein Parkraummanagement mitbetrachtet.</p>	
---	--	--

<p>des verfügbaren Parkraumes sind belegt, 25 % frei.</p> <p>Augenfällig war bei beiden Betrachtungen der hohe Anteil an Transportern und Fahrzeugen der Sprinterklasse innerhalb des Wohngebietes. Was wiederum nur in sehr geringer Zahl anzutreffen waren, sind Wohnmobile. Bei der Nachbereitung der Aufzeichnungen zum Juli 2023 wurden unter 10 Wohnmobile ausgemacht.</p> <p>Es besteht aus unserer Sicht daher aktuell kein Vorbehalt gegen eine Einschränkung der Parkraumkapazität. Es kommen 25 Wohneinheiten hinzu. Die hierdurch zusätzlich benötigten 25 Stellplätze, entgegen der Stellplatzsatzung nehmen wir einen Schlüssel von 1 an, sind aktuell noch verfügbar. Einer genauen Beobachtung der Situation in der mittelfristigen Zukunft wird aber sinnvoll sein. Je nach Entwicklung sollte dann rechtzeitig nachgesteuert werden, um einen Parkplatzsuchverkehr und eine belastende verkehrsbehindernde Parkraum Situation zu vermeiden. Die Einrichtung eines Anwohnerparkbereiches wäre eine Möglichkeit.</p> <p>5. Aufenthaltsbereiche für Kinder und Jugendliche</p> <p>Der im ersten Anlauf angedachte öffentliche Raum für Kinder und Jugendliche wurde nicht weiter konkretisiert.</p> <p>Eine Verschiebung der Schaffung der erforderlichen Spielfläche von 2 m pro Einwohner wird von uns vor einem unbestimmbaren Zeithorizont als problematisch angesehen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gebiet Wetzlarer Straße wird für die nächsten Umsetzungsstufen für ein Parkraummanagement mitbetrachtet.</p> <p>Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezieht sich auf eine private Grundstücksfläche, auf der ein öffentlicher zugänglicher Platz integriert wird, Verweis auf die Freianlagenplanung. Öffentliche Spielflächen können hier nicht umgesetzt werden. Im Rahmen des VEP Wetzlarer Straße ist die Entwicklung eines Quartierplatzes vorgesehen.</p>	
---	---	--

<p>Fehlende öffentliche Aufenthaltsbereiche mit der konkreten Zweckbestimmung Kinder- und Jugendliche führen zu vielfältigen Konflikten. Sowohl innerhalb der Zielgruppe wie auch nach außerhalb.</p> <p>Die Zielgruppe nimmt, da berechtigter Bedarf an sozialer Interaktion untereinander und körperlicher Betätigung vorhanden ist, andere Bereiche räumlich ein. Auf Grund des Mangels an ausreichend geeigneter Flächen innerhalb des gesamten Stadtbezirks sind dies Räume mit anderer Zweckbestimmung.</p> <p>Zwar liegt das Jugendhaus Hallschlag in unmittelbarer Nähe, jedoch kann das dortige Angebot weder alle Jugendlichen erreichen, noch deckt es den zeitlichen Rahmen der jugendlichen Ansprüche ab. Zudem streben insbesondere Jugendliche einen eigenverantwortlichen und selbstbestimmten Aufenthalt in der Öffentlichkeit an.</p> <p>Fehlender öffentlicher Raum für Kinder- und Jugendliche sollte also zeitnah im Rahmen der weiteren Planung bestimmt und geschaffen werden. Insbesondere sollte in diesem Punkt der eigenständige vorhabenbezogene Bebauungsplan Ca 315/2 unabhängig von betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten entwickelt werden.</p> <p>Beispiele für entstehende Ordnungsstörungen durch fehlenden zweckbestimmten öffentlichen Raum für Jugendliche sind Ruhestörungen, Nutzungseinschränkungen für andere Zwecke bestimmte öffentliche Einrichtungen wie Haltestellen, Vermüllen der</p>	<p>Der Platz dient die Aufwertung des Freiraums sowie als Auftakt für die Einwohner des Hochhauses sowie die gesamte Umgebung.</p> <p>Kein Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Bebauungsplan Ca 315/2 wird die geplante Nachverdichtung im südlichen Teilbereich beinhalten. Er ist als klassischer Angebotsbebauungsplangeplant.</p> <p>Kein Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.</p>	
---	--	--

<p>Umgebung (an selbstgewählten Orten stehen selten Mülleimer). Durch Zweckentfremdung von Stadtmöblierung (Verwendung für Sport und Spiel) kann es zu Beschädigungen der Möblierung kommen.</p> <p>Nicht zuletzt kommt es zu Konflikten welche auch der sozialen und körperlichen Entwicklung von Jugendlichen abträglich sind.</p> <p>Durch Überbelegung vorhandener Flächen entstehen Konflikten, welche, man muss sagen bedauerlicherweise, auch zu Auseinandersetzungen um Flächenansprüche führen können, die sich auch mit nonverbaler Mittel abspielen.</p> <p>In Anlage 3 finden sich für uns etwas unklare Formulierungen hinsichtlich der endgültigen Umsetzung. Da an einer Stelle auf den Aktionsplan Urbane Bewegungsräume verwiesen wird, könnte die Umsetzung ja aus dessen Mitteln geschehen, und die Verpflichtung des Bautragenden als ergänzend zu sehen sein.</p> <p>6. Einhausung Müllbehälter</p> <p>Wir begrüßen die Einhausung der Müllbehälter und somit Aufhebung des aktuellen Zustandes mit Lagerung und Bereitstellung auf der Freifläche.</p> <p>Wir erachten es als sinnvoll, die Einhausung entsprechend der neu aufgelegten Empfehlung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) auszuführen, die alle bisherigen Empfehlungen für die Sicherung und Ausgestaltung von Standorten von Abfallbehältern vollumfänglich mit aufgenommen hat. Darüber hinaus halten wir es für sinnvoll, wenn der Lagerplatz selbst verschlossen und nur für Berechtigte erreichbar ist.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.</p>	
--	---	--

<p>7. Fahrradabstellräume und technische Sicherung von Gebäuden <i>Einbruchsschutz / Diebstahlschutz:</i> <i>Eine sicherheitstechnische Beratung ist kostenlos und unverbindlich.</i> Kontaktadresse: <i>Polizeipräsidium Stuttgart</i> <i>Referat Prävention-Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Löwentorbogen 9 A</i> <i>0376 Stuttgart</i> <i>Telefon: +49(0) 711 / 8990-1230</i> <i>stuttgart.pp.praevention@polizei.bwl.de</i> Die Beratungsstelle bietet sowohl Architekten als auch Bauherrenberatungen an. Diese können in unseren Räumlichkeiten oder vor Ort stattfinden.</p> <p>Wir begrüßen die Einrichtung von Fahrradabstellräumen innerhalb des Gebäudes. Dies ist unsere grundsätzliche Empfehlung für die längerfristige Abstellung von Fahrrädern und E-Bikes. Die Räumlichkeiten sollten in jedem Fall abschließbar sein. Zusätzliche Sicherungsmöglichkeiten wie Boden- oder Wandanker, Fahrradboxen, sind bei Räumlichkeiten, die von einer gemeinsamen Bewohner- oder Nutzergruppe betreten werden können, als zusätzliche Sicherung sinnvoll.</p> <p>8. TA-Lärm Auf dem Dach des neu zu schaffenden Anbaues soll eine Dachterrasse geschaffen werden. Diese überragt die restliche Wohnbebauung deutlich. Die Fläche soll mit urbanen Gärten bewirtschaftet werden soll, kommt hier die TA-Lärm zur Anwendung. Der damit geforderte und umzusetzende Lärmschutz trägt auch</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der geplante Anbau im Norden wird niedriger ausgeführt als der Bestand. Die gemeinschaftlich nutzbare Terrasse wird für die BewohnerInnen angelegt und wird nicht bewirtschaftet, sondern mit Hochbeeten begrünt.</p>	<p>nein</p>
---	---	-------------

<p>dazu bei, den auf Dachfläche zu erwartenden Freizeitlärm, welcher auf Grund der Attraktivität der ebenfalls zu schaffenden gemeinsam genutzten Terrasse, zu erwarten ist, für die umliegenden Wohngebäude in Grenzen zu halten. Eine Lärmbelästigung der umliegenden Gebäude über den ortsüblichen Umfang hinaus wäre zu vermeiden.</p> <p>Eine Regelung für die maximale bauliche Höhe für Dachaufbauten wäre aus unserer Sicht in diesem Zusammenhang sinnvoll, gar erforderlich, da dies einen späteren Aufbau von hohen fliegenden Bauten (Bühnen, Beleuchtung, usw.) verhindern würde.</p>	<p>Dies ist im Rahmen des Üblichen hinzunehmen ist. Es handelt sich nicht um ein Thema der TA-Lärm. Verweis auf die Anlage 8 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Pläne Dachaufsicht und Ansichten, hier ist die Gestaltung der Dächer dargestellt.</p>	
<p>(09) Regierungspräsidium Freiburg Abt. 8 Forstdirektion (Schreiben vom 27.11.2023) Von den Planungen sind keine Waldflächen betroffen, forstrechtliche Belange werden daher nicht tangiert. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist für uns nicht gegeben.</p> <p>(09) Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 04.12.2023) Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-05950 vom 07.07.2020 sowie den Hinweis zu Geotechnik des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 28.09.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Plan Vorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>(10) Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft/Raumordnung (Schreiben vom 27.12.2023)</p>		

Es bestehen keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht.	Zur Kenntnis genommen.	
(11) Stuttgart Netze Betrieb GmbH (Schreiben vom 13.12.2023) Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme vom 23.6.2020 zu beachten. Gegen den geplanten Auflegungsbeschluss bestehen keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen. Hier ist sicherlich Auslegungsbeschluss gemeint. Dieser ist bereit erfolgt.	
(12) Stuttgarter Straßenbahnen AG Ohne Antwort		
(13) Terranets bw Ohne Antwort		
(14) Verband Region Stuttgart (Schreiben vom 27.12.2023) Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.	Zur Kenntnis genommen.	
(15) Vodafone (Unity Media GmbH) Ohne Antwort		
(16) Zweckverband Bodenseewasserversorgung (Schreiben vom 30.11.2023) Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Zur Kenntnis genommen.	

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)
in Stuttgart - Bad Cannstatt**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahmen der Verwaltung im
Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07. Februar 2020 bis 09. März 2020 durchgeführt. Während dieses Zeitraums gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein.

Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem im Rahmen eines Erörterungstermins am 18. Februar 2020 von 17:30 bis 19:10 Uhr im Bezirksrathaus Bad Cannstatt unter Beteiligung von Vertretern des Amtes für Stadtplanung und Wohnen und dem Bezirksvorsteher. Es nahmen 8 Bürgerinnen und Bürger teil.

Die Anregungen im Rahmen des Erörterungstermins werden stichwortartig wiedergegeben. Sie wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Ca 315/1) berücksichtigt. Die Niederschrift über den Erörterungstermin kann in der Bebauungsplanverfahrensakte eingesehen werden.

Im Wesentlichen sind während des Erörterungstermins und des Beteiligungszeitraums folgende Aspekte vorgebracht worden:

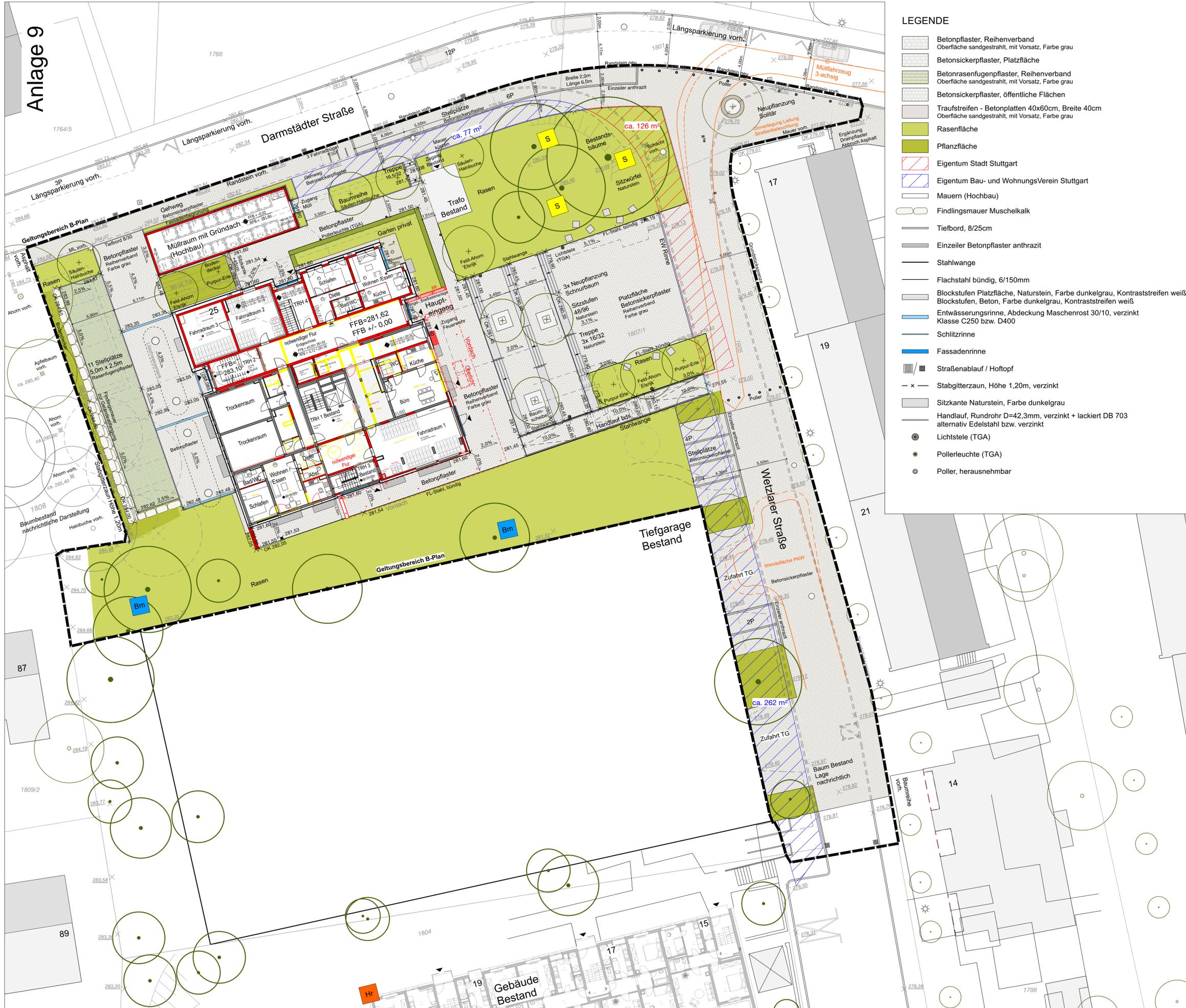
Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
Erörterungstermin 18. Februar 2020		
Es wird befürchtet, dass sich die Stellplatzsituation durch die geplante Erweiterung mit ca. 100 Wohnungen sowie durch die geplante Umgestaltung der Wetzlarer Straße und der Darmstädter Straße weiter verschärfen wird.	Durch die Verkleinerung des Plangebiets werden nur noch 25 neue Wohneinheiten entstehen. Entlang der Darmstädter Straße und der Wetzlarer Straße werden insg. 12 neue Parkplätze im öffentlichen Raum entstehen. Die wegfallenden Garagen auf dem Grundstück Wetzlarer Straße 25 werden durch 11 ebenerdige Stellplätze westlich des Wohnhochhauses ersetzt. 2020 wurden für den Bereich nördlich der Löwentorstraße und südlich des Sigmund-Lindauer-Wegs Erhebungen zum ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum durchgeführt. Dabei wurden insgesamt ca. 340 Parkplätze im öffentlichen Raum ermittelt. Im Zuge der Umgestaltung der Wetzlarer Straße wird ein Quartiersplatz hergestellt. Damit wird die Aufenthaltsqualität gestärkt sowie Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr erzielt.	---

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	Dieser Attraktivitätsgewinn wird zu- lasten der Parkplatzbilanz von -5 im öffentlichen Raum erzielt. Im Hinblick auf die ermittelten ca. 340 Parkplätze im öffentlichen Raum wird die Park- platzbilanz von -5 als vertretbar be- wertet.	
Es wird befürchtet, dass Mieter von Stellplätzen in den bestehenden Tiefgaragen ihre Stellplätze wäh- rend der Bauarbeiten nicht nutzen können.	Das Tiefbauamt wird die Bauphasen mit dem BWV (wann was gebaut wird) regeln. Das Tiefbauamt wird rechtzeitig vor Baubeginn über die Baumaßnahmen und die daraus re- sultierenden Einschränkungen infor- mieren. Einschränkungen sind in die- sem Zusammenhang zeitlich be- schränkt und zumutbar.	---
Es wird kritisiert, dass der Stell- platzschlüssel für die geplanten ca. 100 neuen Wohneinheiten im Rah- men der künftigen Stellplatzsatzung reduziert werden könnte. Damit würde sich die Stellplatzsituation des Gebiets deutlich verschärfen und der Parkdruck im öffentlichen Raum erhöht.	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur 25 neue Wohneinheiten geplant. Die dafür baurechtlich erforderlichen Stellplätze können in ebenerdigen Stellplätzen auf dem Grundstück Wetzlarer Straße 25 und in den be- stehenden Tiefgaragen nachgewie- sen werden.	
Es wird erwartet, dass vor Beginn von Baumaßnahmen, bei denen die Stellplätze über einen längeren Zeitraum ggf. nicht mehr wie bisher genutzt werden können, die An- wohner informiert werden und Lö- sungen gesucht werden.	Das Tiefbauamt wird die Bauphasen mit dem BWV (wann was gebaut wird) regeln. Das Tiefbauamt wird rechtzeitig vor Baubeginn über die Baumaßnahmen und die daraus re- sultierenden Einschränkungen infor- mieren. Einschränkungen sind in die- sem Zusammenhang zeitlich be- schränkt und zumutbar.	
Schriftliche Anregungen		
<u>Beteiligter 9.</u> <u>Schreiben vom 09.03.2020</u> Die jetzigen PKW-Stellplätze sind alle vermietet an die Mieter der an- deren Wohneinheiten des Bau- und Wohnungsvereins. Es werden weitere ca. 120 WE ge- schaffen auf Kosten der jetzigen Parkplätze in den Tiefgaragen u. Einzelgaragen. Die zur Zeit Parken- den werden zum Parken auf die Straßen gekündigt, die sowieso	Die Stellungnahme bezieht sich auf den Umgriff des Bebauungsplans Ca 315 zum Zeitpunkt des Aufstellungs- beschlusses. Dieser wurde in zwei Teilbereiche unterteilt (Ca 315/1 und Ca 315/2). Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 25 neue Wohneinheiten geplant.	---

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>schon keinen Parkraum mehr bieten. Warum können die jetzigen Tiefgaragen nicht aufgestockt werden und dann mit Häusern erhöht werden, da könnte man weiteren Parkraum für die neuen WE schaffen.</p>	<p>Die davon südlich angrenzenden Tiefgaragen werden von der Planung nicht beeinträchtigt.</p>	
<p><u>Beteiligte 10,</u> <u>Schreiben vom 09.03.2020</u> Ich habe hinsichtlich des o.g. Projekts Bedenken. Die beschriebenen Tiefgaragen sind derzeit an Mieter aus der gesamten Bebauung des Bau- und Wohnungsvereins im Wohngebiet vergeben. Diese müssten dann gekündigt werden und mit Ihren Pkws im öffentlichen Straßenraum parken. Die Bewohner des Wohngebiets sind auch auf das Auto angewiesen, da es keine Lebensmittel Nahversorgung gibt.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den Umgriff des Bebauungsplans Ca 315 zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses. Dieser wurde in zwei Teilbereiche unterteilt (Ca 315/1 und Ca 315/2).</p> <p>Beim Teilbereich des Ca 315/1, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25, handelt es sich um die Erweiterung des Hochhauses Wetzlarer Straße 25.</p> <p>Die südlich angrenzenden Tiefgaragen sind von der Planung nicht beeinträchtigt.</p>	---
<p><u>Beteiligte 11,</u> <u>Schreiben vom 08.03.2020</u> Hinsichtlich des Punktes „Ruhender Verkehr“ in Anlage 1 des o.g. Vorhabens, habe ich bedenken. Wir in der Anlage beschrieben, sollen die bestehenden Garagen ertüchtigt werden und für die Neubauten verwendet werden. Dies ist nur dann möglich, wenn die Bestandmieter der Tiefgaragen (welche aus fast allen Gebäuden des Bau- und Wohnungsvereins im Wohngebiet stammen) gekündigt werden und zukünftig mit ihren PKW's im öffentlichen Straßenraum parken müssen. Des Weiteren gehen laut dem Plan ca. 16 Fertiggaragen nördlich des Hochhauses Wetzlarer Straße 25 abgebrochen und durch 12 Stellplätze ersetzt. Weitere 7 Parkplätze werden im Straßenraum vor der Wetzlarer Straße 15 entfernt.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf den Umgriff des Bebauungsplans Ca 315 zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses. Dieser wurde in zwei Teilbereiche unterteilt (Ca 315/1 und Ca 315/2).</p> <p>Beim Teilbereich des Ca 315/1, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25, handelt es sich um die Erweiterung des Hochhauses Wetzlarer Straße 25.</p> <p>Es sind 25 neue Wohneinheiten geplant.</p> <p>Die südlich angrenzenden Tiefgaragen sind von der Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Entlang der Darmstädter Straße werden 6 Längsparkplätze und entlang der Wetzlarer Straße 6 Querparkplätze entstehen.</p>	---

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Ich verstehe, dass die Maßnahme, neuen Wohnraum zu schaffen notwendig ist um dem Mangel an Wohnraum in Stuttgart entgegen zu wirken.</p> <p>Allerdings wird in meinen Augen der Wohnraum hier um weitere 100 Wohneinheiten verdichtet, ohne das weitere Stellplätze geschaffen werden.</p> <p>Es ist eher das Gegenteil der Fall. Dies wird den bereits hohen Parkdruck auf die Anwohner noch weiter verschlimmern, da auch die Pendler der angepriesenen U12 unser Wohngebiete als Kostenlosen „Park und Ride“ Parkplatz nutzen.</p>		

Anlage 9



LEGENDE

- Betonpflaster, Reihenverband
- Oberfläche sandgestrahlt, mit Vorsatz, Farbe grau
- Betonsickerpflaster, Platzfläche
- Betonrasenfugenpflaster, Reihenverband
- Oberfläche sandgestrahlt, mit Vorsatz, Farbe grau
- Betonsickerpflaster, öffentliche Flächen
- Traufstreifen - Betonplatten 40x60cm, Breite 40cm
- Oberfläche sandgestrahlt, mit Vorsatz, Farbe grau
- Rasenfläche
- Pflanzfläche
- Eigentum Stadt Stuttgart
- Eigentum Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
- Mauern (Hochbau)
- Findlingsmauer Muschelkalk
- Tiefbord, 8/25cm
- Einzeler Betonpflaster anthrazit
- Stahlwange
- Flachstahl bündig, 6/150mm
- Blockstufen Platzfläche, Naturstein, Farbe dunkelgrau, Kontraststreifen weiß
- Blockstufen, Beton, Farbe dunkelgrau, Kontraststreifen weiß
- Entwässerungsrinne, Abdeckung Maschenrost 30/10, verzinkt
- Klasse C250 bzw. D400
- Schlitzzrinne
- Fassadenrinne
- Straßenablauf / Hoftopf
- Stabgitterzaun, Höhe 1,20m, verzinkt
- Sitzkante Naturstein, Farbe dunkelgrau
- Handlauf, Rundrohr D=42,3mm, verzinkt + lackiert DB 703
- alternativ Edelstahl bzw. verzinkt
- Lichtstele (TGA)
- Pollerleuchte (TGA)
- Poller, herausnehmbar
- Baum Neupflanzung (Hochstamm 4xv. 20-25cm)
- Solitär in Baumscheibe Platzfläche
- Schnurbaum (Sophora japonica)
- Baumreihe Darmstädter Straße
- Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine')
- Baumpflanzungen heimische Gehölze
- Feld-Ahorn (Acer campestre 'Elsrijk'), Purpur-Erle (Alnus x spaethii)
- Baum Neupflanzung Planung / außerhalb Grundstück
- Baum Bestand / Baum Bestand außerhalb Grundstück
- Baum Rodung
- Hecke Neupflanzung
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- alternativ Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Höhe Neuplanung
- Höhe Bestand (Vermessung / Interpolation)
- Grundstücksgrenze
- Geltungsbereich B-Plan
- Nisthilfen nach Angabe Maßnahmenkonzept Januar 2023
- GÖG - Gruppe für ökologische Gutachten GmbH
- Nisthöhle Star
- Nisthöhle Blaumeise
- Halbhöhle Hausrotschwanz

Plangrundlage
 Bauantrag Grundriss EG, a+r Architekten GmbH, Stand 28.09.2023
 Bestandsaufnahme, Vermessungsbüro Hils, Stand 03.11.2017 / 06.12.2018 / 17.01.2020 / 10.06.2020 / 12.08.2020
 Bestandsaufnahme Grundstücksgrenze Flurstück 1807/1, Vermessungsbüro Siegel + Ostermann, Stand 05.2023
 Verkehrsentswurf Variante Zs, SPLA Stuttgart, Stand 18.07.2022
 Leitungen_Kanal, Stand 17.03.2020
 Baumkataloger Stadt Stuttgart

Sämtliche Maße und Höhen sind vom AN eigenverantwortlich zu prüfen.
 Bei Abweichungen sind diese unverzüglich der Bauleitung zu melden.

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Projekt
Wohnbebauung Nachverdichtung
 Wetzlarer Straße 7 - 25, Stuttgart Bad Cannstatt
 Freianlagen

Auftraggeber
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
 Schwabenstraße 64
 70188 Stuttgart

g2
 Landschaftsarchitekten

Senefelderstraße 22 70176 Stuttgart
 Tel +49-711-5054221 Fax +49-711-5054223

Zeichnung
ENTWURFSPLANUNG
 Lageplan
 Hochhaus + Verkehrsentswurf

Maßstab
 1:200

Datum
 28.09.2023

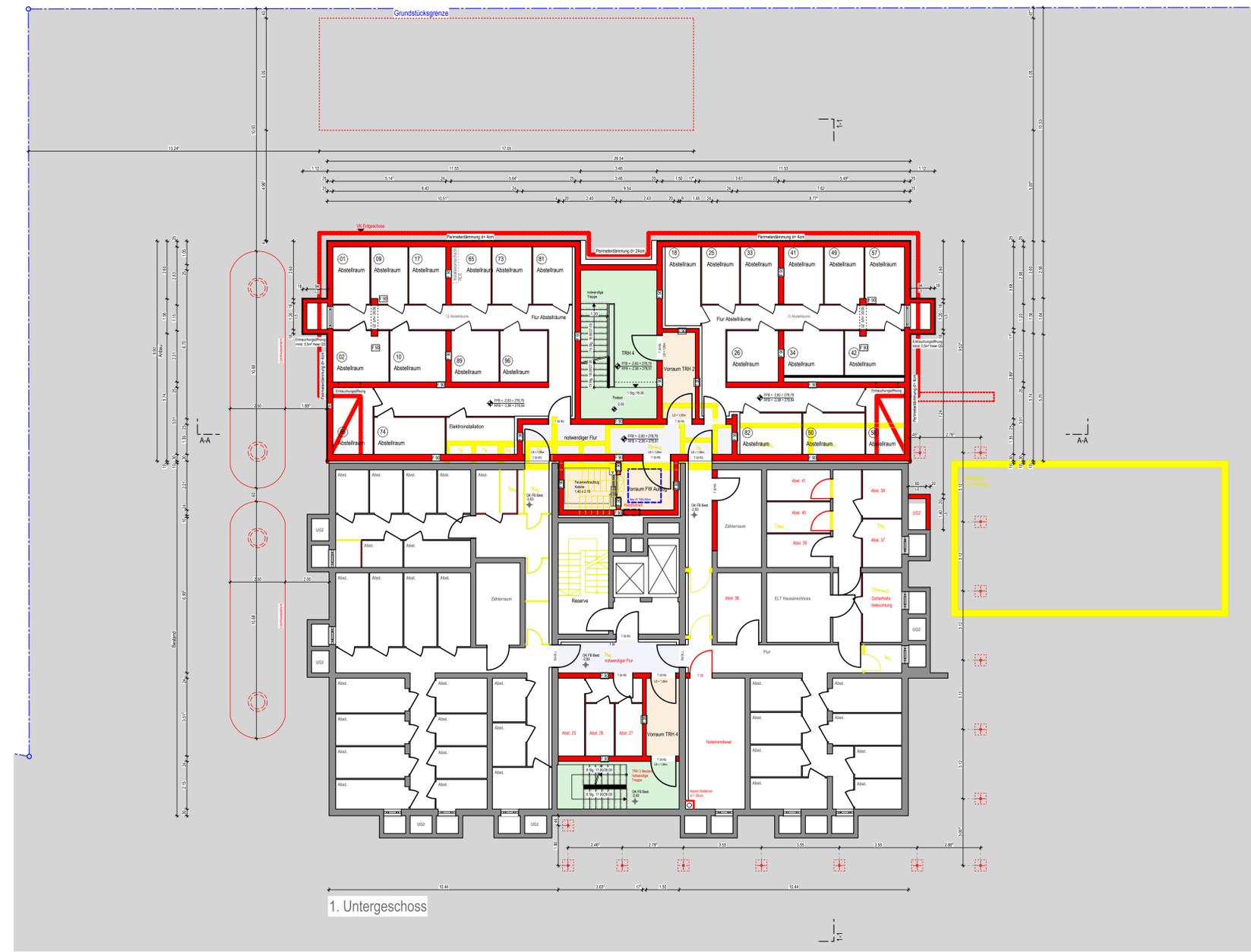
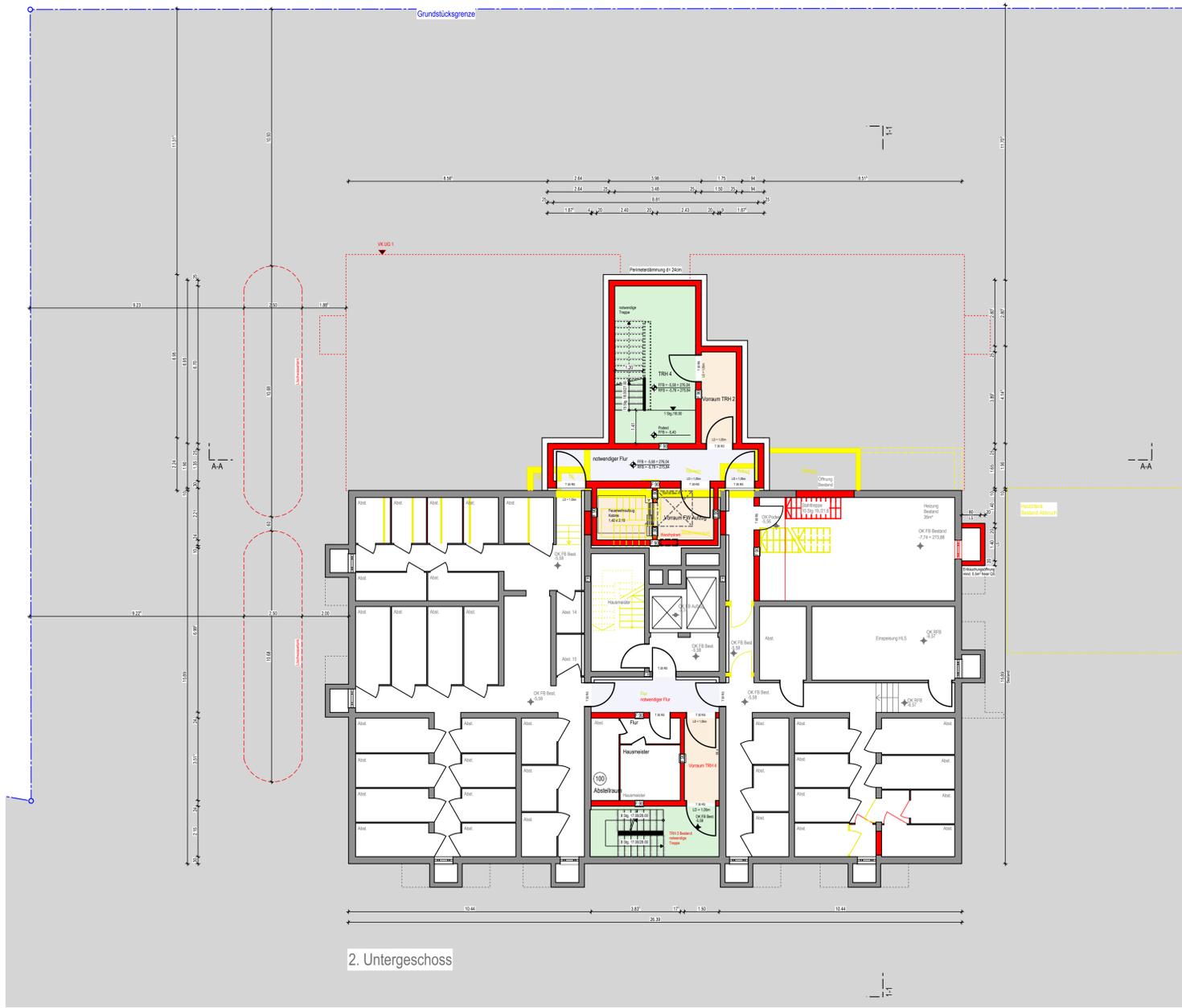
Status
 -

Plannr.
 L-3.06

gez. Bauherr:

 Ort / Datum

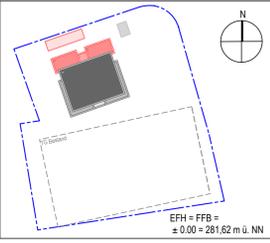
N



Bauteillegende:

	Anbau		notwendige Treppentritt anwendige Treppe
	Bestand		notwendige Flur notwendige Schläufe
	Bestand		notwendige Vorraum
	Bestand		notwendig (FFB)
	Bestand		FFB: für 20 Baurechenwert; ausrichtend und selbstschützend
	Bestand		TD: für rauchdicht und selbstschützend

Anbau mit 25 UE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70168 Stuttgart

Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITEKTEN**
a+r Architekten GmbH
Rosenstraße 88/2, 70178 Stuttgart
Tel. 0711/72255-0 Fax 0711/72255-22

Unterschrift Architekt

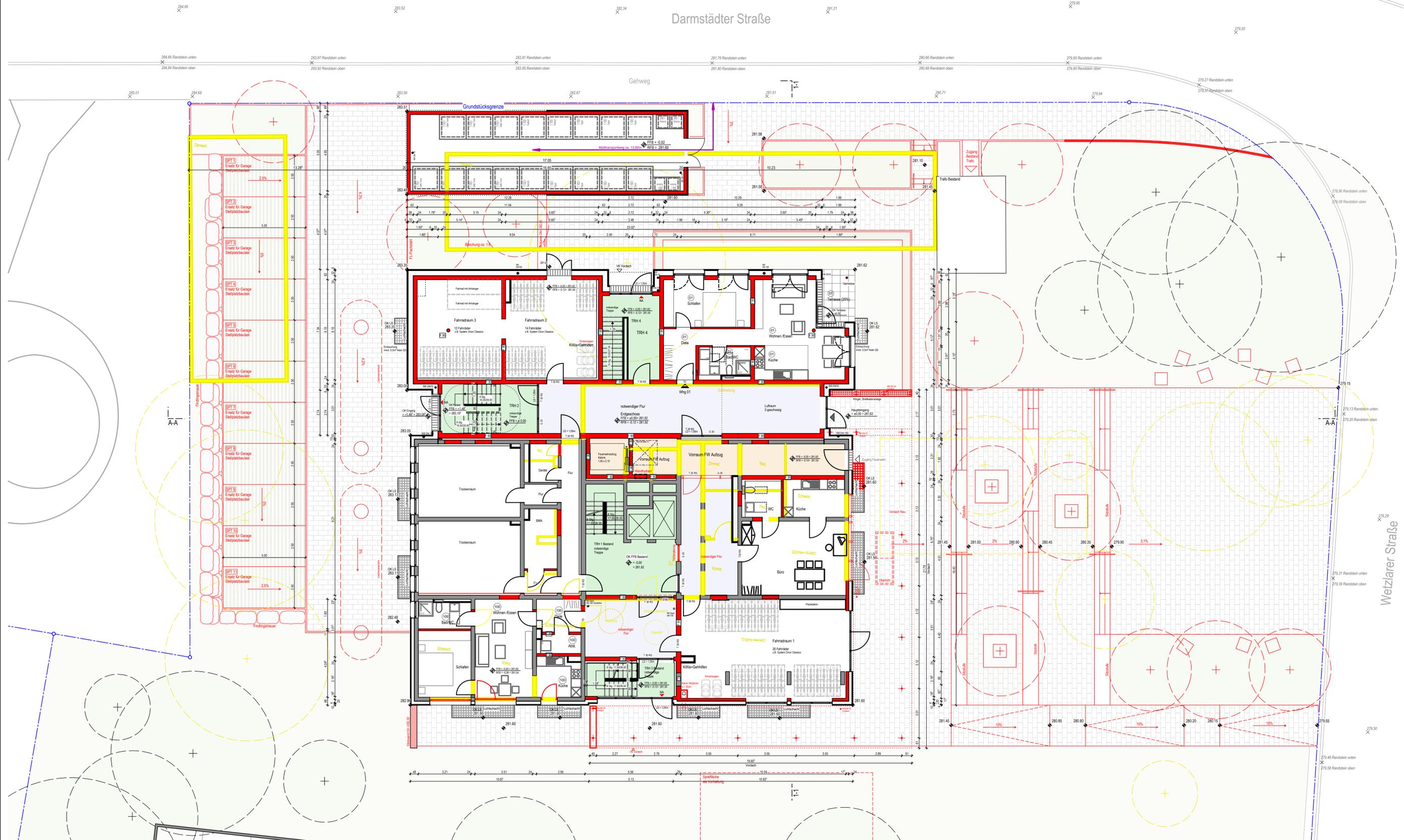
B 01 Grundrisse UG2-UG1

Maßstab 1:100
Planformat 1250x594
Plancode
Gez. Datum 28.09.2023

Darmstädter Straße

Gehweg

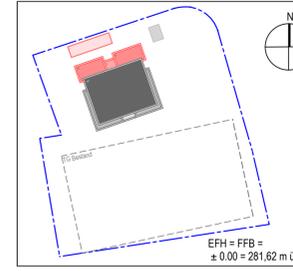
Wetzlarer Straße



Bauteillegende:

—	Neubau	 	notwendiger Treppenaufstieg/ notwendige Treppe
—	Abbruch	 	notwendiger Flur/ notwendige Schwelle
—	Bestand	 	notwendiger Vorraum
 		 	notwendigsteig (TPO)
 		 	T 30 RS für T30 (Auerhahnmaße) rauchdicht und selbstabdichtend
 		 	TD für rauchdicht und selbstabdichtend

Anbau mit 25 WE und UG und geänderte Ausführung, Wetzlarer Straße 25, Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
 Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
 Schwabenbergstraße 64
 70188 Stuttgart

Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITECTEN**
 a+r Architekten GmbH
 Rosebühlstraße 59/2, 70178 Stuttgart
 Tel. 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

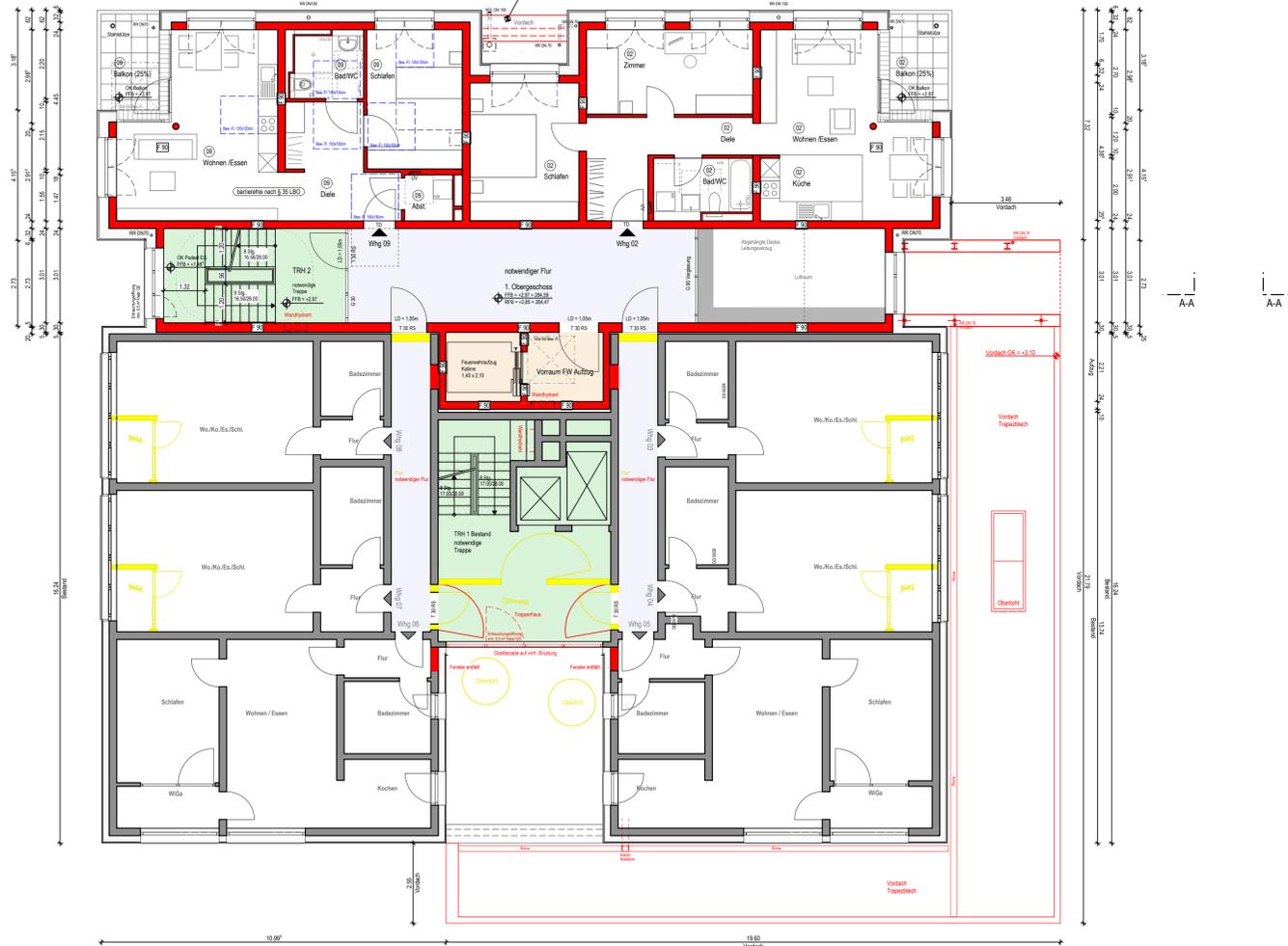
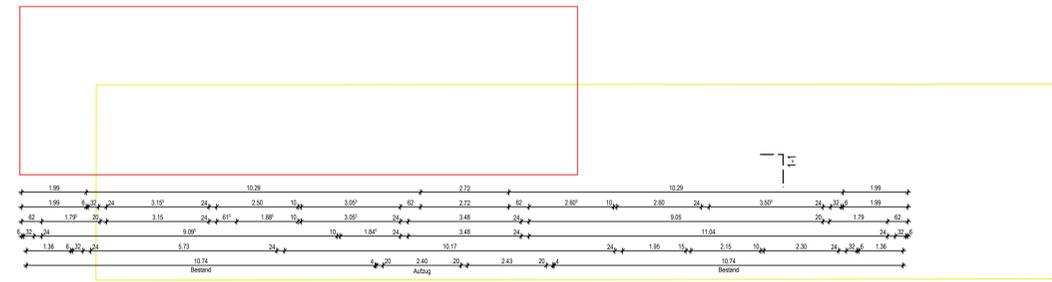
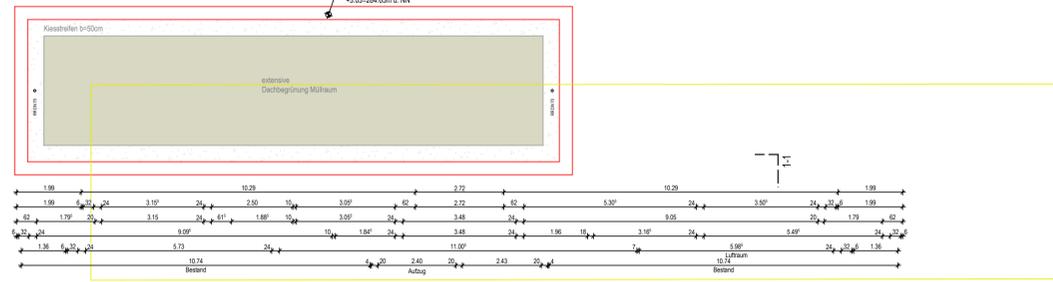
Unterschrift Architekt

B 02 Grundriss EG

Maßstab: 1:100
 Planformat: 1000x594
 Plancode:
 Gez. Datum: 28.09.2023

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze



1. Obergeschoss

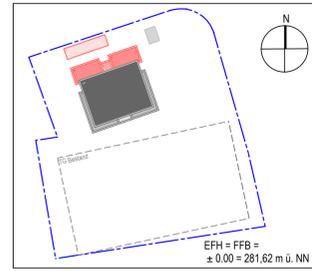


2. Obergeschoss

Bauteillegende:

- █ Neubau
- █ Abruch
- █ Bestand
- █ notwendiger Treppenauf-/abwärtige Treppe
- █ notwendiger Flur/ notwendige Schütze
- █ notwendiger Vorraum
- F3 Feuerwehrtür (F30)
- T30 Tür T30 (Auerfennerwand) rauchdicht und selbstschließend
- TD Tür rauchdicht und selbstschließend

Anbau mit 25 WE und UG und geänderte Ausführung, Wetzlarer Straße 25, Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
 Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
 Schwarenbegstraße 64
 70188 Stuttgart

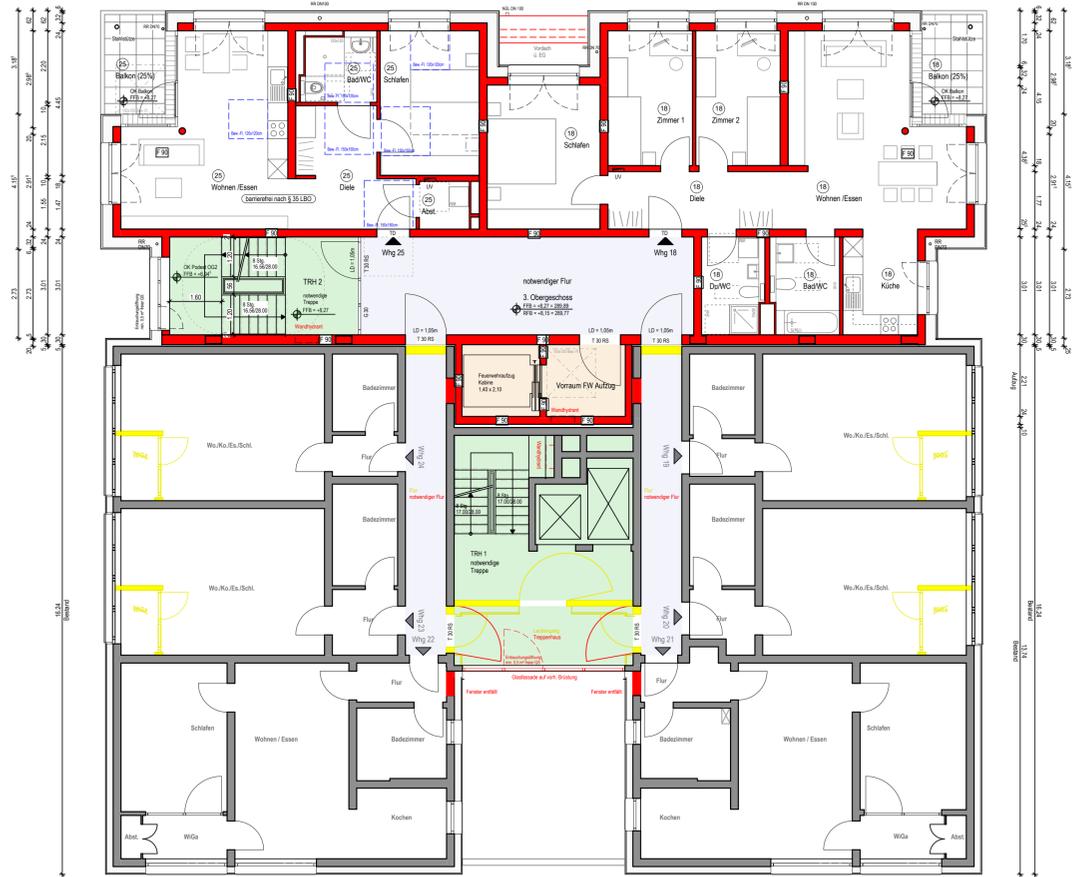
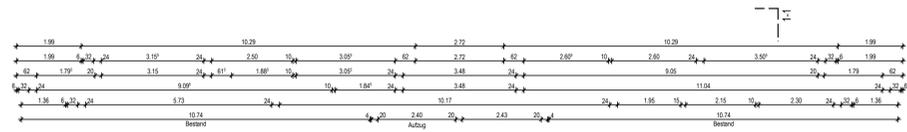
Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITEKTEN**
 a+r Architekten GmbH
 Rosebühlstraße 89/2, 70178 Stuttgart
 Tel. 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

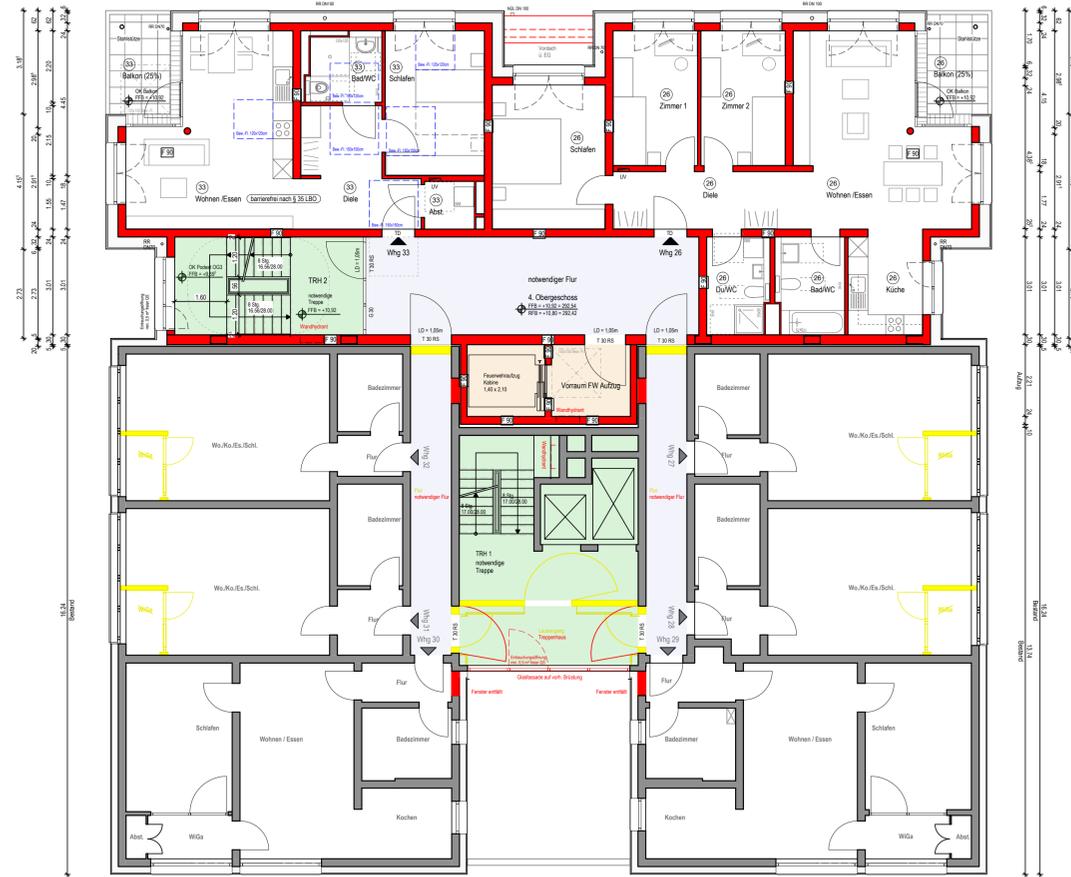
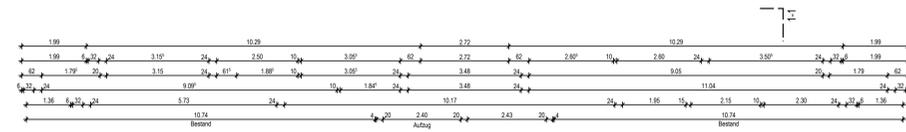
Unterschrift Architekt

B 03 Grundrisse OG1+OG2

Maßstab: 1:100
 Planformat: 1000x694
 Plancode: Gez. Datum: 28.09.2023



3. Obergeschoss

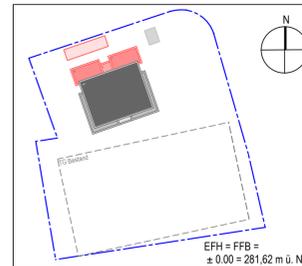


4. Obergeschoss

Bauteillegende:

—	Neubau	—	notwendiger Treppenaum/notwendige Treppe
—	Abbruch	—	notwendiger Flur/notwendige Schiene
—	Bestand	—	notwendiger Vorraum
F 3	Bestand	F 3	Bestand
			T 30 RS, T 30 (Auerfenster) rauchdicht und selbstschließend
			TD für rauchdicht und selbstschließend

Anbau mit 25 WE und UG und geänderte Ausführung, Wetzlarer Straße 25, Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**

Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

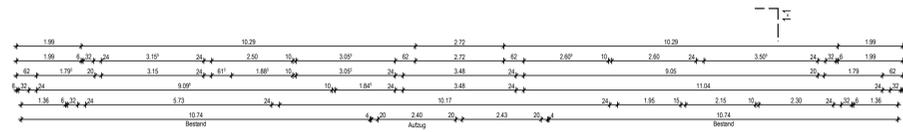
Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r**
ARCHITEKTEN
+1 Architekten GmbH
Rosenbühlstraße 59/2, 70178 Stuttgart
Tel 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

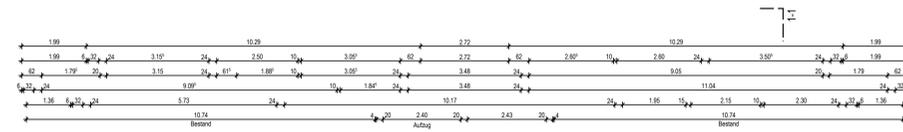
Unterschrift Architekt

B 04 Grundrisse OG3+OG4

Maßstab 1:100
Planformat 1000x694
Plancode
Gez. Datum 28.09.2023



5. Obergeschoss

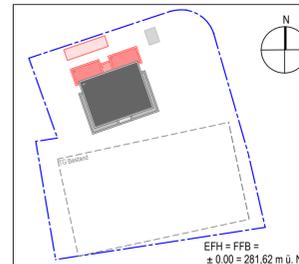


6. Obergeschoss

Bauteillegende:

█ Neubau	 notwendiger Trepperraum/ notwendige Treppe
 Abruch	 notwendiger Flur/ notwendige Schiene
 Bestand	 notwendiger Vorraum
 F 30	 Feuerwiderstand (FW)
	T 30 RS: T 30 (Auerfenneband) rauchdicht und selbstabdichtend
	TD: für rauchdicht und selbstabdichtend

Anbau mit 25 WE und UG und geänderte Ausführung, Wetzlarer Straße 25, Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**

Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

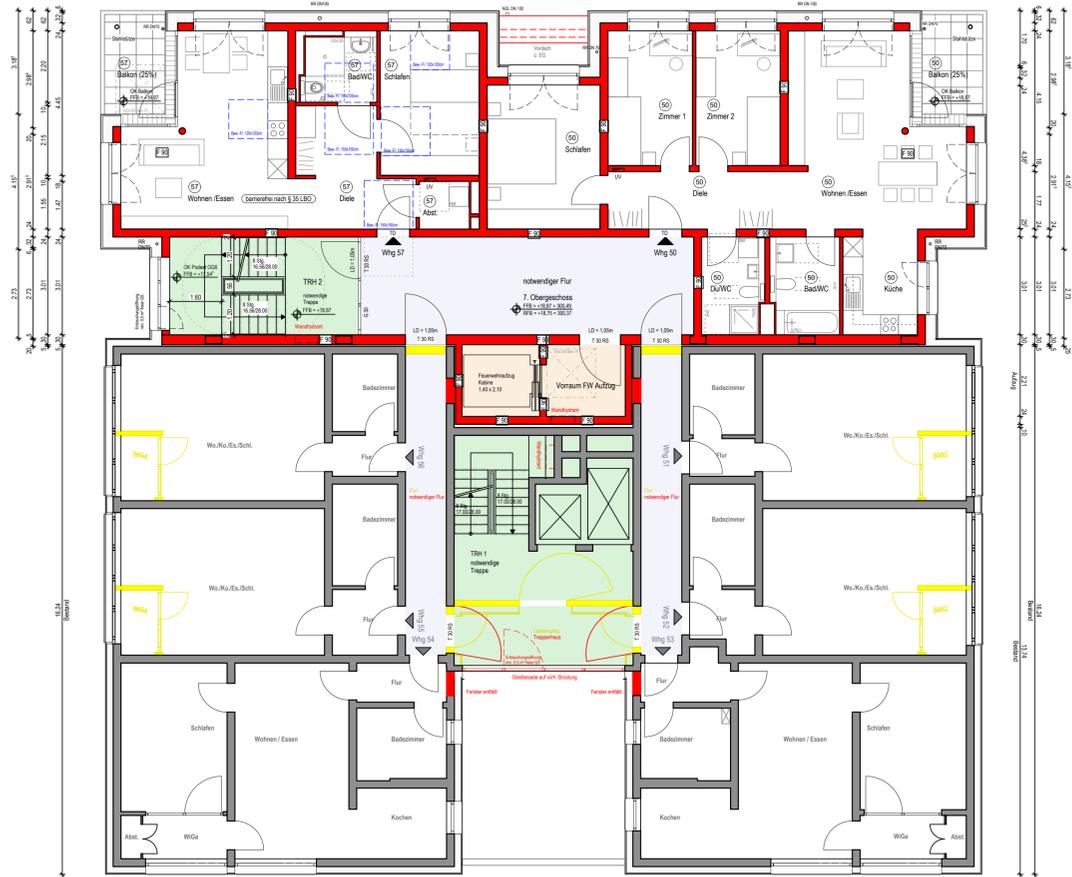
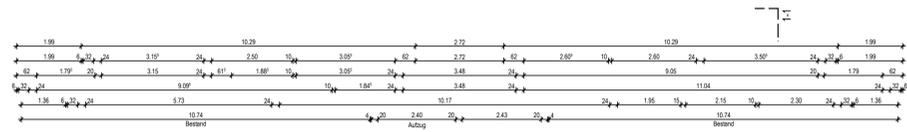
Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITEKTEN**
Architekten GmbH
Rosenbühlstraße 59/2, 70178 Stuttgart
Tel. 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

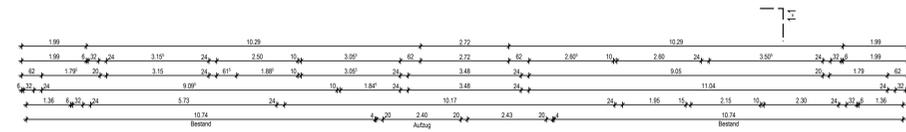
Unterschrift Architekt

B 05 Grundrisse OG5+OG6

Maßstab: 1:100
Planformat: 1000x694
Plancode: Gez. Datum: 28.09.2023



7. Obergeschoss

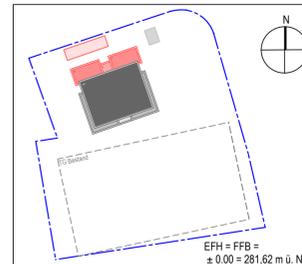


8. Obergeschoss

Bauteillegende:

█ Neubau	 notwendiger Trepperraum/ notwendige Treppe
 Abruch	 notwendiger Flur/ notwendige Schütze
 Bestand	 notwendiger Vorraum
 F33	 Feuerbeständig (F33)
	T 30 RS, T 30 (Auerfennebrand) rauchdicht und selbstabdichtend
	TD: für rauchdicht und selbstabdichtend

Anbau mit 25 WE und UG und geänderte Ausführung, Wetzlarer Straße 25, Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**

Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

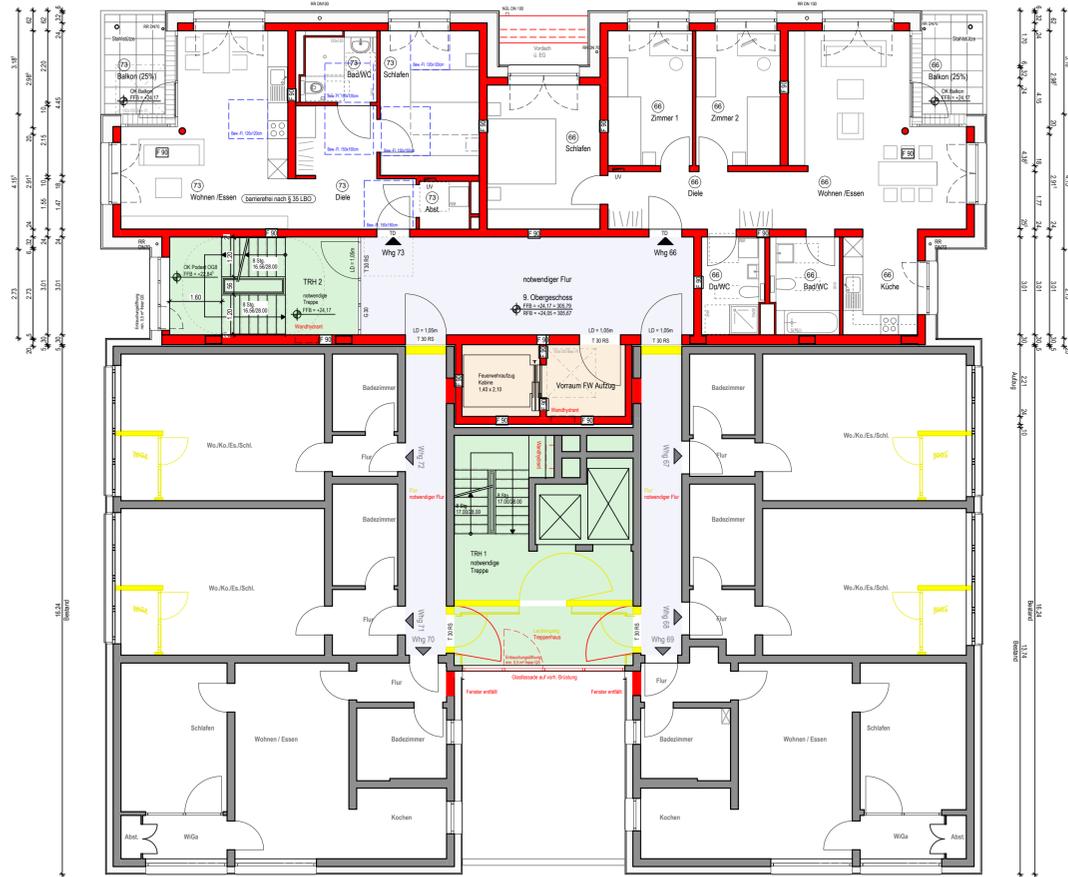
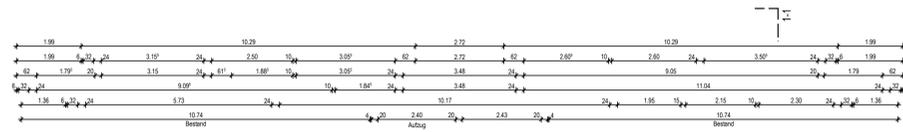
Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITEKTEN**
Architekten GmbH
Rosenbühlstraße 59/2, 70178 Stuttgart
Tel. 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

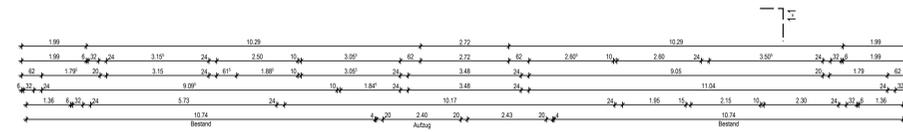
Unterschrift Architekt

B 06 Grundrisse OG7+OG8

Maßstab 1:100
Planformat 1000x694
Plancode
Gez. Datum 28.09.2023



9. Obergeschoss

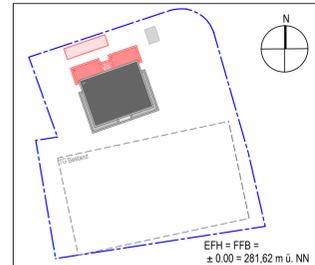


10. Obergeschoss

Bauteillegende:

█ Neubau	█ notwendiger Trepperraum/ notwendige Treppe
█ Abruch	█ notwendiger Flur/ notwendige Schiene
█ Bestand	█ notwendiger Vorraum
	F3 Feuerbeständige Türe
	T 30 RS T30 (Auerfenneinwand) rauchdicht und selbstschließend
	TD für rauchdicht und selbstschließend

Anbau mit 25 WE und UG und geänderte Ausführung, Wetzlarer Straße 25, Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**

Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

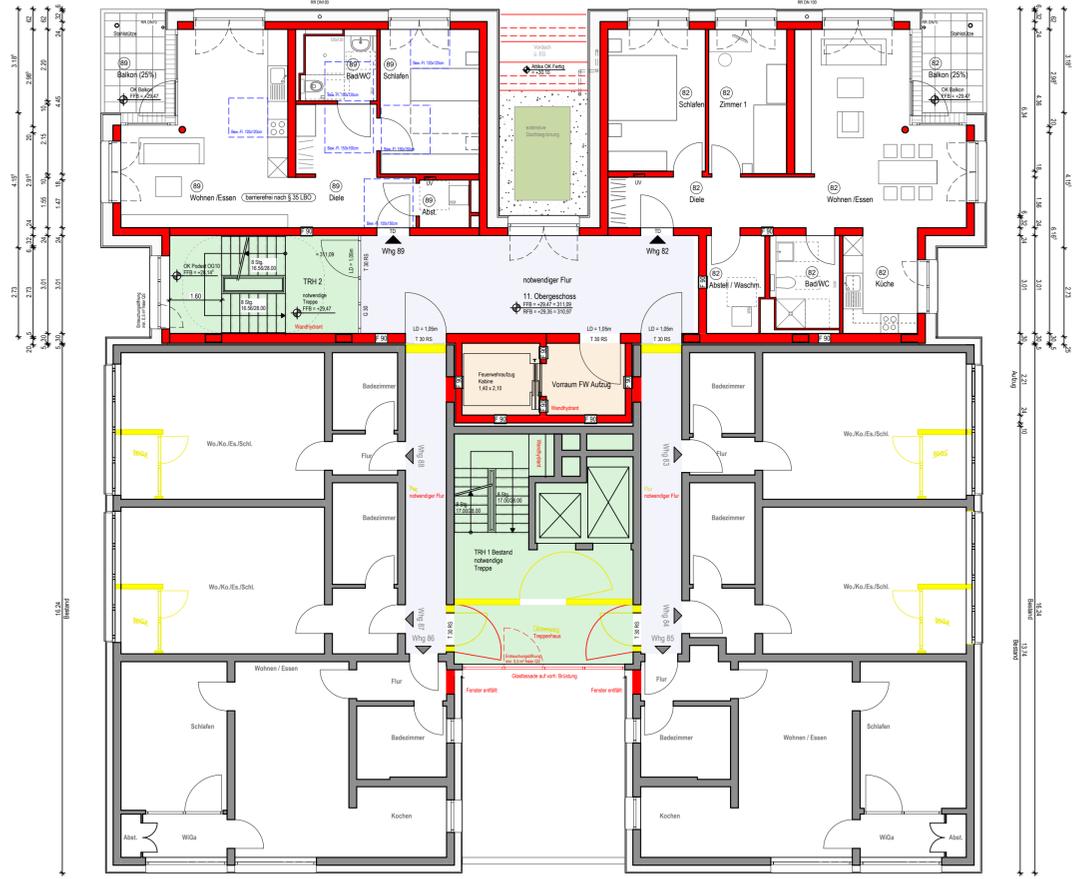
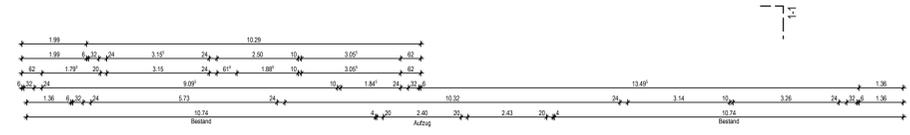
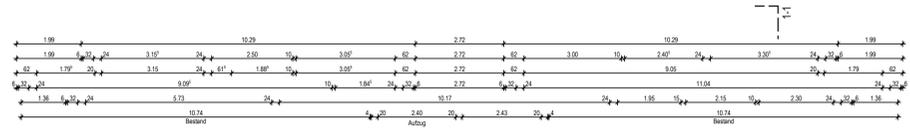
Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITEKTEN**
Architekten GmbH
Rosenbühlstraße 59/2, 70178 Stuttgart
Tel. 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

Unterschrift Architekt

B 07 Grundrisse OG9+OG10

Maßstab 1:100
Planformat 1000x694
Plancode
Gez. Datum 28.09.2023



11. Obergeschoss

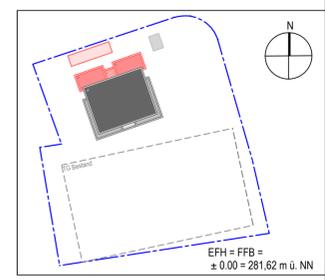


12. Obergeschoss

Bauteillegende:

█ Neubau	█ notwendiger Trepperraum/ notwendige Treppe
█ Abbruch	█ notwendiger Flur/ notwendige Schüsse
█ Bestand	 notwendiger Vorraum
 	 bestehende FSB
 	 FSB
	T 30 RS, T 30 (Auerhennand) rauchdicht und selbstschließend
	TD: für rauchdicht und selbstschließend

Anbau mit 25 WE und UG und geänderte Ausführung, Wetzlarer Straße 25, Stuttgart Bad Cannstatt



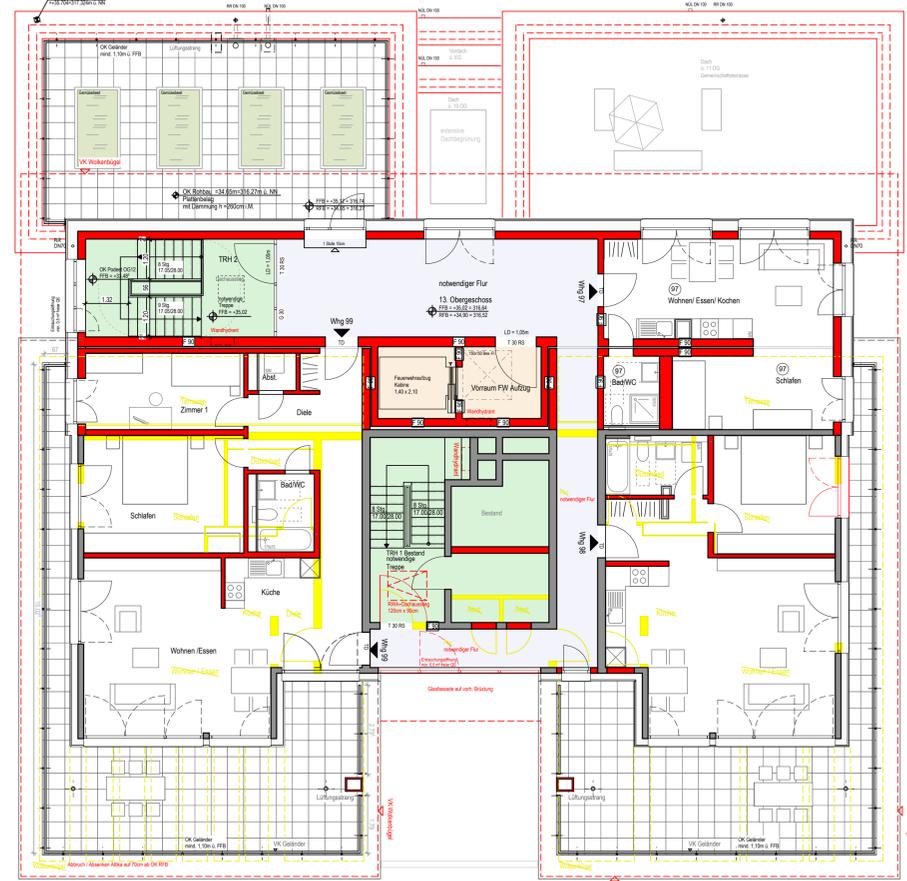
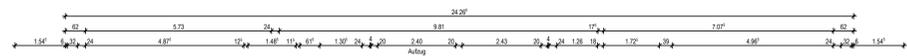
Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
 Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
 Schwarenbergstraße 64
 70188 Stuttgart

Unterschrift Bauherr
 Architekt: **a+r ARCHITEKTEN**
 a+r Architekten GmbH
 Rosebühlstraße 89/2, 70178 Stuttgart
 Tel. 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

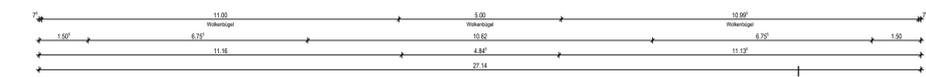
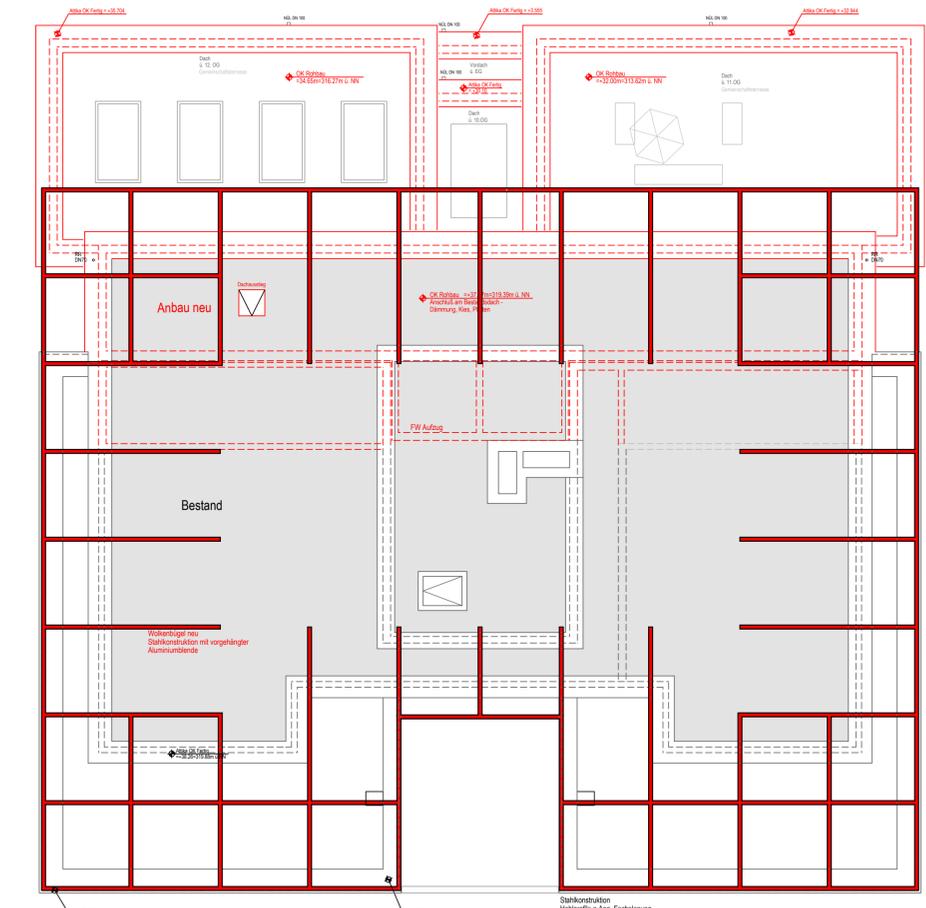
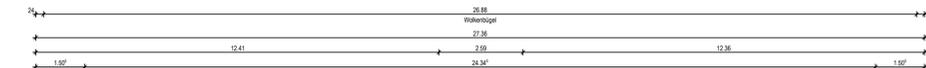
Unterschrift Architekt

B 08 Grundrisse OG11+OG12

Maßstab 1:100
 Planformat 1000x694
 Plancode
 Gez. Datum 28.09.2023



13. Obergeschoss

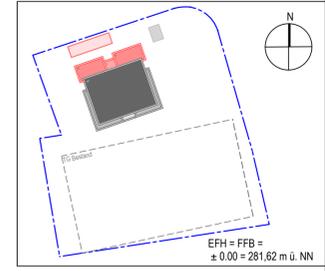


Dachaufsicht

Bauteillegende:

	Neubau		notwendiger Treppenaum/notwendige Treppe
	Abbruch		notwendiger Flur/notwendige Schüsse
	Bestand		notwendiger Vorraum
			notwendig FFB
			T 30 RS, T 30 (Auerhennend) rauchdicht und selbstschließend
			TD für rauchdicht und selbstschließend

Anbau mit 25 WE und UG und geänderte Ausführung, Wetzlarer Straße 25, Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
 Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
 Schwarenbergstraße 64
 70188 Stuttgart

Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITEKTEN**
 a+r Architekten GmbH
 Rosebühlstraße 89/2, 70178 Stuttgart
 Tel 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

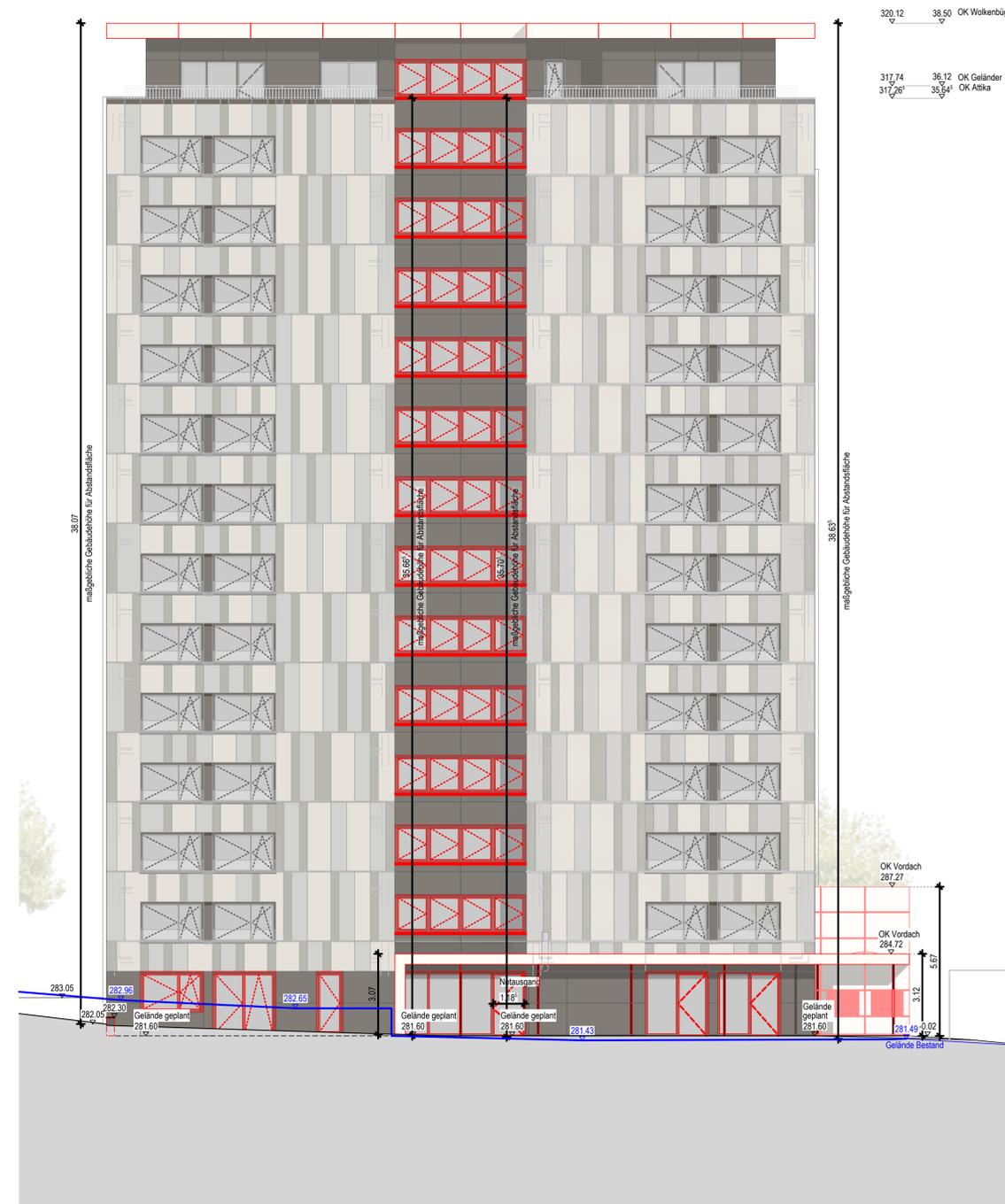
Unterschrift Architekt

B 09 Grundriss OG13, Dachaufsicht

Maßstab 1:100
 Planformat 1000x694
 Plancode
 Gez. Datum 28.09.2023



Ansicht Ost

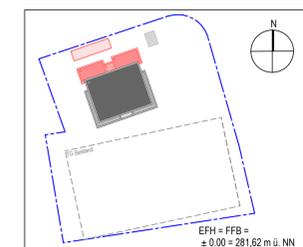


Ansicht Süd

Bauteillegende:

█ Neubau	Innerer Treppenturm / notwendige Treppe
█ Abruch	Innerer Flur / notwendige Schiene
█ Bestand	Innerer Vorraum
Feuerbeständig (Fb)	Feuerbeständig (Fb)
	T-Schl. für Raumtrennung / rauchdicht und selbstschließend
	T-Schl. für rauchdicht und selbstschließend

Anbau mit 25 WE und UG und geänderte Ausführung, Wetzlarer Straße 25, Stuttgart Bad Cannstatt



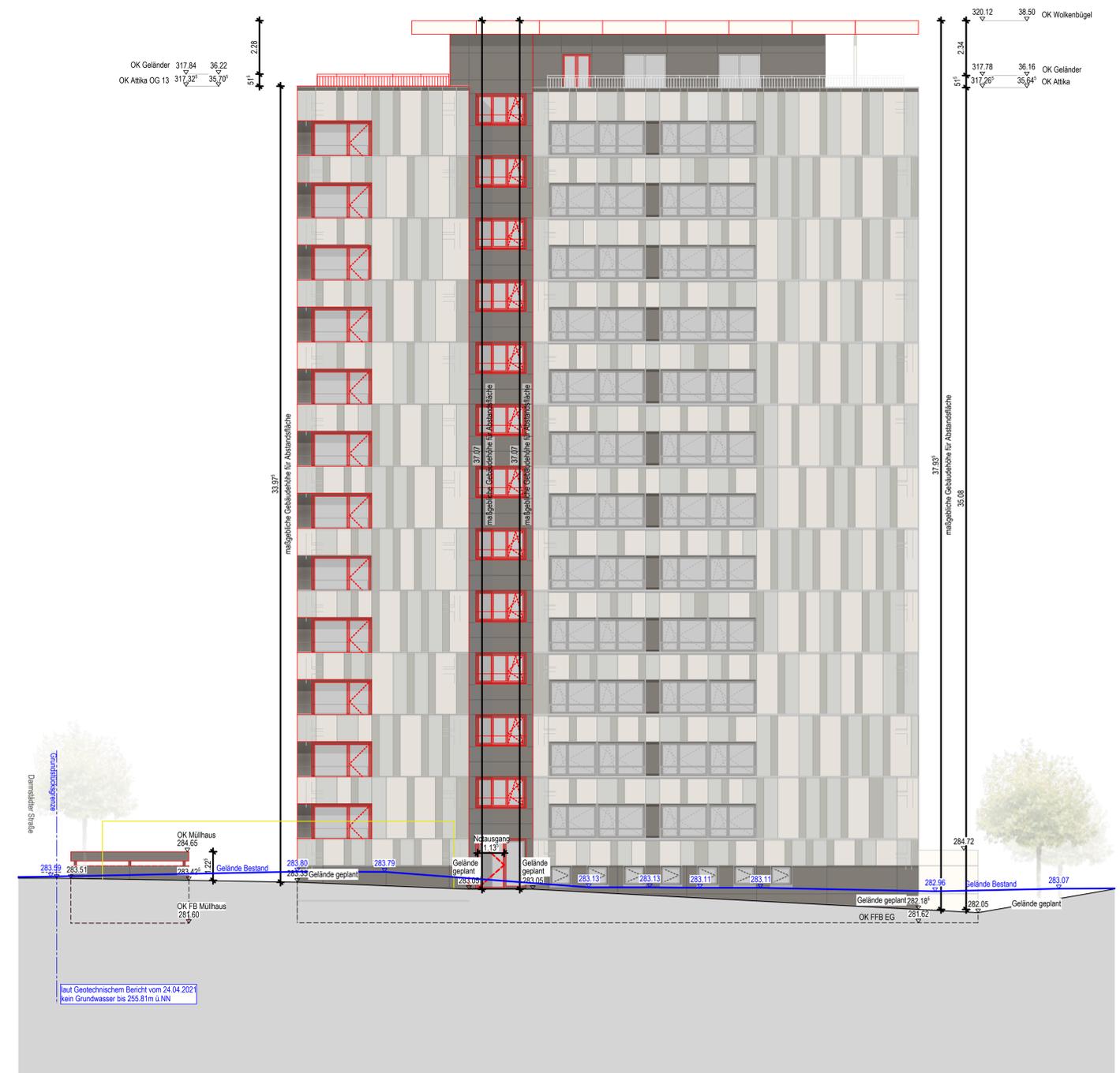
Bauherr: Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

Architekt: a+r ARCHITECTEN
a+r Architekten GmbH
Hohschloßstraße 102, 70179 Stuttgart
Tel. 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

B 10 Ansicht Ost, Süd
Maßstab 1:100
Planformat 594/1200
Plancode
Gez. Datum 28.09.2023
Allplan 2020



Ansicht Nord

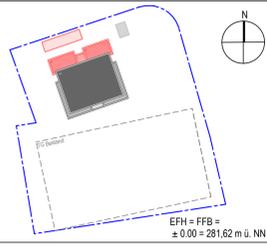


Ansicht West

Bauteillegende:

█ Neuhaus	Innenwender Treppenanlage innenwender Treppe
█ Abruch	Innenwender Flur innenwender Scheune
█ Bestand	Innenwender Vorraum
	Feuerbeständig (FK)
	T-Abstrich für Rauchmelder lausdicht und selbstschließend
	T0 für Rauchmelder selbstschließend

Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgar Bad Cannstatt



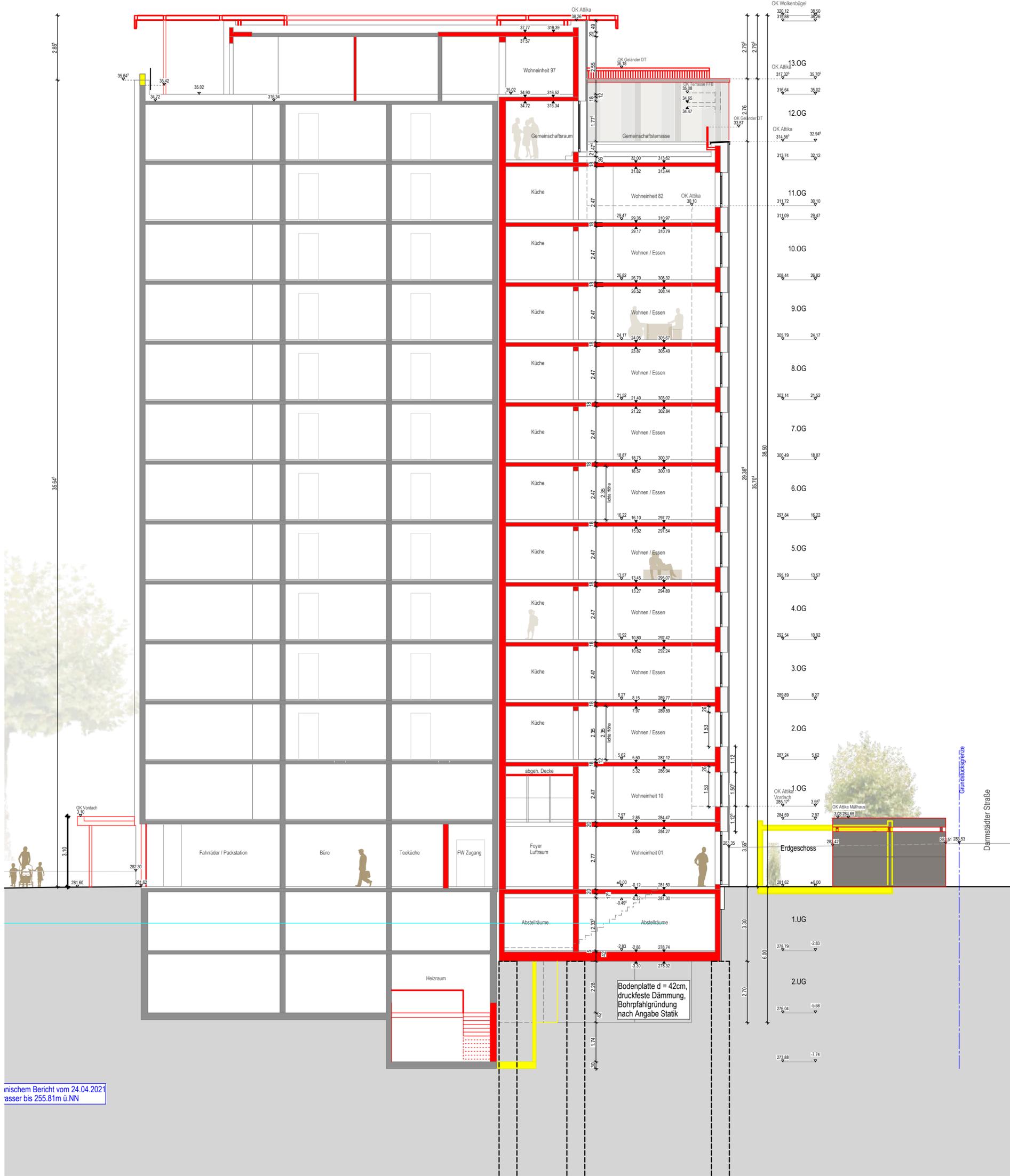
Bauherr: Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

Architekt: a+r ARCHITECTEN
a+r Architekten GmbH
Hohenschuldenstraße 10/11, 70179 Stuttgart
Tel. 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

Unterschrift Bauherr

B 11 Ansicht West, Nord

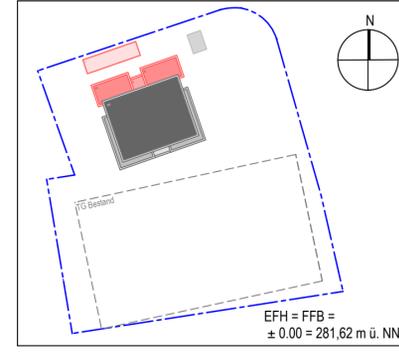
Maßstab 1:100
Planformat 594/1000
Plancode
Gez. Datum 28.09.2023



Bauteillegende:

█ Neubau	 notwendiger Trepperraum/ notwendige Treppe
█ Abbruch	 notwendiger Flur/ notwendige Schleuse
 Bestand	 notwendiger Vorraum
	 feuerbeständig (FB)
	T 30 RS Tür T30 (feuerhemmend) rauchdicht und selbstschließend
	TD Tür rauchdicht und selbstschließend

Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITEKTEN**
a+r Architekten GmbH
Rotebühlstraße 89/2, 70178 Stuttgart
Tel. 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

Unterschrift Architekt

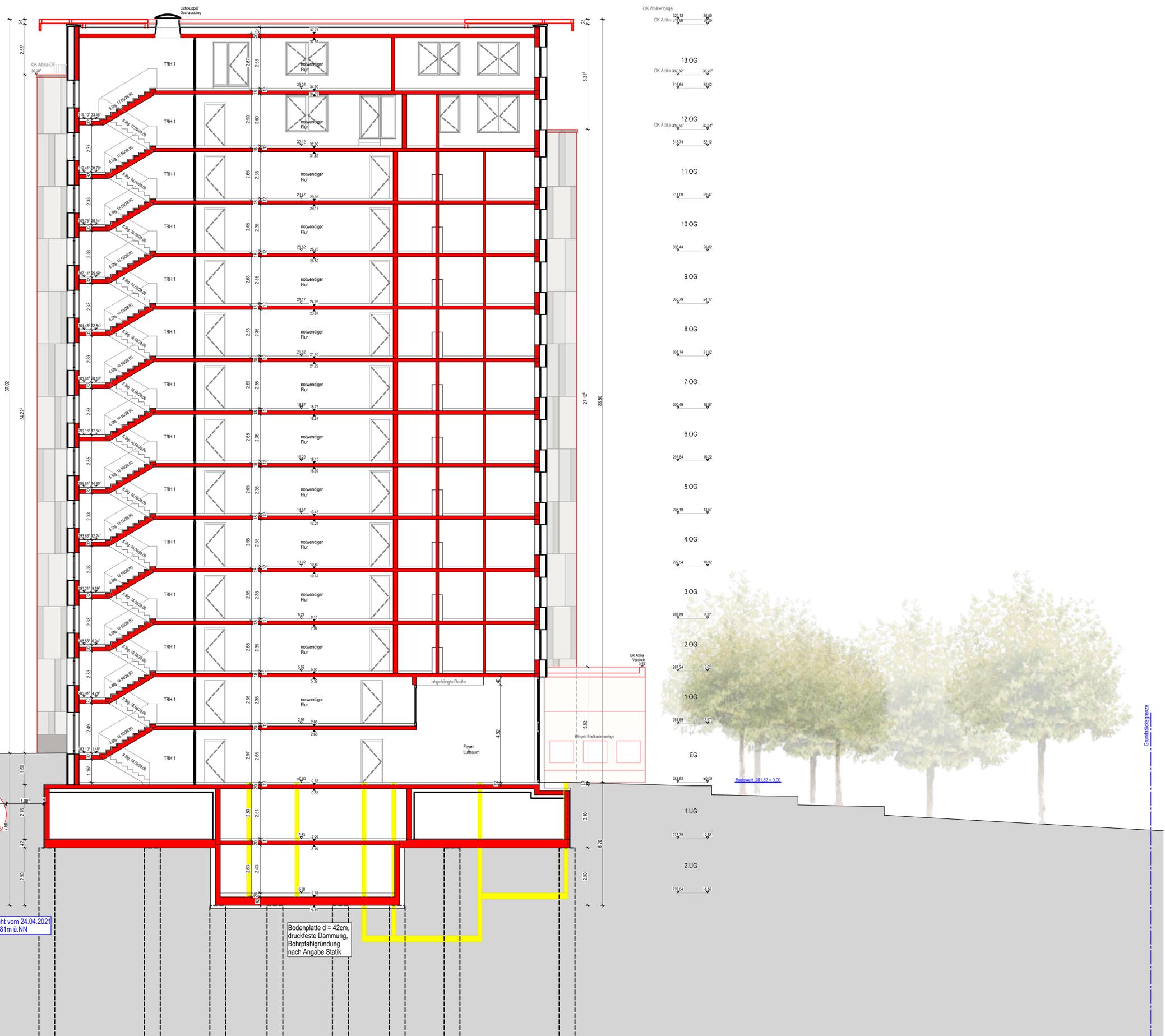
B 12 Schnitt 1-1

Maßstab 1:100
Planformat 1000x594
Plancode

Gez. Datum 28.09.2023

inischem Bericht vom 24.04.2021
asser bis 255.81m ü.NN

Schnitt 1-1

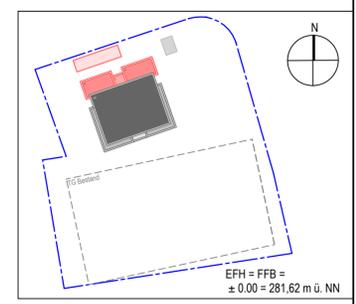


OK Wolkenbügel	339,12	343,50
OK Atika 21.00	339,12	343,50
13.OG	316,84	321,22
OK Atika 31.00	316,84	321,22
12.OG	313,74	318,12
OK Atika 31.00	313,74	318,12
11.OG	310,64	315,02
10.OG	307,54	311,92
9.OG	304,44	308,82
8.OG	301,34	305,72
7.OG	298,24	302,62
6.OG	295,14	299,52
5.OG	292,04	296,42
4.OG	288,94	293,32
3.OG	285,84	290,22
2.OG	282,74	287,12
1.OG	279,64	284,02
EG	276,54	280,92
1.UG	273,44	277,82
2.UG	270,34	274,72

Bauteillegende:

█ Neubau	 notwendiger Treppenraum notwendige Treppe
 Abbruch	 notwendiger Flur notwendige Schiene
 Bestand	 notwendiger Vorraum
	 Feuerbeständig (F90)
	 1.30 RS Tür T30 (Rauchhemmend) rauchdicht und selbstschließend
	 TD Tür rauchdicht und selbstschließend

Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwarzenbergstraße 64
70186 Stuttgart

Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITECTEN**
a+r Architekten GmbH
Rohrbühlstraße 89/2, 70178 Stuttgart
Tel. 0711/722355-0 Fax. 0711/722355-22

Unterschrift Architekt

B 13 Schnitt A-A

Maßstab 1:100
Planformat DIN A1
Gez. Datum 28.09.2023
Plancode

laut Geotechnischem Bericht vom 24.04.2021
kein Grundwasser bis 255,81m ü.NN

Bodenplatte d = 42cm,
druckfeste Dämmung,
Bohrpfahlgründung
nach Angabe Statik

Schnitt A-A

Durchführungsvertrag

**zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)
im Stadtbezirk
Stuttgart - Bad Cannstatt**

zwischen

**Bau- und WohnungsVerein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart
(im Folgenden: Vorhabenträger)**

und

**der Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Wohnen -
(im Folgenden: Stadt)**



Vorbemerkung:

Dieser Durchführungsvertrag umfasst folgende Flächen auf der Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt:

Flurstück Nr. 1805, 1801, 1796, 1807/1 und 1804 mit einer Fläche von 4.678 m², im Folgenden als „Projektgrundstück“ bezeichnet. Die Flurstücke 1807/1 und 1804 des Projektgrundstücks befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Flurstücke 1805, 1801 und 1796 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die weitere Revitalisierung und Modernisierung seines Gebäudebestands im Stadtteil Birkenäcker. Bereits 2014 wurde mit dem Bebauungsplan Darmstädter Straße / Wetzlarer Straße (Ca 296) für den Bereich östlich der Wetzlarer Straße neues Planungsrecht zur Sanierung und Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestands geschaffen. Nun sollen für den Bereich westlich der Wetzlarer Straße ebenfalls durch Änderung des geltenden Planungsrechts die Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geschaffen werden.

Das 14-geschossige Wohnhochhaus Wetzlarer Straße 25 wurde teilweise brandschutztechnisch saniert. In diesem Zusammenhang bietet sich die Möglichkeit, das Gebäude zugleich baulich zu erweitern und dadurch zusätzliche Wohnungen sowie bessere Zuschnitte der Bestandswohnungen zu schaffen.

Insgesamt werden durch diese Maßnahmen 25 neue Wohneinheiten im Wohnhochhaus entstehen.

Das Vorhaben des Vorhabenträgers kann mit dem vorhandenen Planrecht nicht realisiert werden. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Vorhabenträger hat die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Schreiben vom 25. August 2022 beantragt und ein Planungsbüro (ORplan) beauftragt.

Der Durchführungsvertrag wird mit den vereinbarten Konditionen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) den gemeinderätlichen Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Dies vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien auf Grundlage von § 12 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

Vereinbarung

Übersicht

1.	Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten	4
2.	Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung	4
3.	Energiestandard/Energiekonzept	4
4.	Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze	5
5.	Geförderter Wohnungsbau - Allgemein	5
6.	Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)	6
7.	Artenschutz	9
8.	Städtebauliche Regelungen	10
9.	Außenbeleuchtung	11
10.	PKW-Stellplätze	11
11.	Sicherung des Baumbestandes / Neupflanzungen	11
12.	Staubminderungsplan und Lärmschutz für Baustellenbetrieb	12
13.	Kanal- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a-c BauGB	13
14.	Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern	13
15.	Erschließungsmaßnahmen, Baudurchführungsvertrag	13
16.	Öffentlich zugängliche Flächen - Allgemein	14
17.	Öffentlich zugängliche Platzfläche	14
18.	Öffentlich zugängliche Grünflächen	14
19.	Verkehrsanlagen auf privaten Flächen	15
20.	Ergänzende Regelungen	16
21.	Vertragsstrafen	16
22.	Vollstreckungsunterwerfung	17
23.	Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel	17
24.	Rechtsnachfolger	17
25.	Vermerkung im Baulastenverzeichnis	17
26.	Wirksamwerden des Vertrags	17

1. Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten

Die Stadt ist bereit, den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) im Stadtbezirk Stuttgart - Bad Cannstatt dem Gemeinderat nach § 10 BauGB zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

Der Vorhabenträger stellt als Auftraggeber und Kostenträger sicher, dass die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) erforderlichen Entwurfs- und Verfahrensleistungen erbracht werden, soweit diese nicht aus Rechtsgründen oder nach vorheriger Absprache bei der Stadt verbleiben. Dazu hat der Vorhabenträger ein externes Büro mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt.

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

Die Fläche des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) beträgt ca. 0,47 ha.

2. Projektverpflichtung und Planungsrechtsänderung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder nach Eintreten der Planreife nach § 33 BauGB einen Bauantrag entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan einzureichen und das Vorhaben spätestens drei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.

3. Energiestandard/Energiekonzept

3.1 Energiestandard

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Neubauten (Anbau) gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3a-b) so herzustellen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf um mindestens 20 % gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes um 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten.

Der Vorhabenträger legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass die Neubauten (Anbau) gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3a-b) den o. g. Anforderungen entsprechen. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Vorhabenträger einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt ■■■■ für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach dem Gebäudeenergiegesetz.

Nr.1

3.2 Abstimmung Energiekonzept

Vom Amt für Umweltschutz wurde für das Gebiet Birkenäcker im Rahmen einer KfW-Förderung ein integriertes, energetisches Quartierskonzept erstellt. Die Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3a-b) Neubauten (Anbau) sind daher mit der Energieabteilung des Amtes für Umweltschutz (Ansprechperson: [REDACTED])

Nr.2 [REDACTED] Tel. 0711/216-88673) abzustimmen.

4. Soziale Infrastruktur/Kinderbetreuungsplätze

Aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) resultiert grundsätzlich ein Kita-Bedarf von einer halben Gruppe (3 Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren und 6 Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren). Da eine Realisierung im Wohnhochhaus Wetzlarer Str. 25 nicht möglich ist, soll diese halbe Gruppe im Umkreis von 1,5 km untergebracht werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Mitfinanzierung. Gemäß den Konditionen der Gemeinderatsdrucksache 13/2014 mit Anpassungen vom 9. Mai 2019 (GRDs 783/2018) beträgt die Kita-Pauschale für die halbe Gruppe [REDACTED]. Wird die Kita nicht innerhalb von 10 Jahren hergestellt, verpflichtet sich die Landeshauptstadt Stuttgart zur Rückzahlung der festgesetzten Kita-Pauschale an den Vorhabenträger.

Nr.3

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Zahlung dieser Kostenpauschale an die Landeshauptstadt Stuttgart bis spätestens einen Monat nach Rechtskraft des Bebauungsplanes oder nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB, jedoch frühestens mit Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung durch die Landeshauptstadt Stuttgart (Liegenschaftsamt, Abteilung Immobilienmanagement).

5. Geförderter Wohnungsbau - Allgemein

Der Vorhabenträger ist auf seinem Grundstück für die Sicherung von 30 % der neu geschaffenen Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) für den geförderten Mietwohnraum verantwortlich. Die Aufteilung erfolgt gemäß Ziffer 6 dieses Vertrags. Die Sicherung von 493,76 m² Wohnfläche ist bereits über die Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestandteil des Gebäudes Wetzlarer Str. 25 erfolgt. Für 63,82 m² Wohnfläche sind noch Mietpreis- und Belegungsbindungen zu begründen.

5.1 Besondere Verpflichtungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

- a) die preisgebundenen Mietwohnungen gemäß Ziffer 6 stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die preisgebundenen Mietwohnungen gemäß Ziffer 6 ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung durch Brand oder Einsturz im vorherigen Umfang alsbald wiederherstellen zu lassen,
- c) Vertretern der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) auf Verlangen die Besichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen gemäß Ziffer 6 zu ermöglichen (soweit mietrechtlich zulässig).

5.2 Datenschutz

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

6. Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die als SMW ausgewiesenen Wohnungen für die Dauer von 30 Jahren ab Bezug entsprechend der Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechnigte Haushalte zu vermieten.

Die SMW sind nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (nachfolgend LWoFG) sowie nach den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz (nachfolgend DH-LWoFG) zu vermieten.

Der Vorhabenträger kann für die SMW Landesmittel der Sozialmietwohnraumförderung Wohnungsbau BW beantragen, soweit diese Mittel zur Verfügung stehen.

6.1 Wohnungsgemeinschaft SMW

Die Lage dieser Wohnungen im Vorhaben, die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemeinschaft der SMW sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) bereits abgestimmt bzw. für die noch zu erbringenden 63,82 m² Wohnfläche abzustimmen.

6.2 Belegungsbindung SMW

Die SMW dürfen auf die Dauer von 30 (i. W.: dreißig) Jahren ab Beginn der Belegungsbindung nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte vergeben werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen und die für die Mieterhaushalte angemessene Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung). Der Bindungsbeginn für die Wohnungen 003, 004, 005, 011, 012, 013, 019, 020, 021, 027, 028 und 029 mit insgesamt 493,76 m² ist mit Bezug am 01.04.2022 bereits erfolgt.

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

Wohneinheiten gefördert	Belegungsrecht
30%	Allgemeine Sozialmietwohnungen mit städtischem Belegungsrecht
70%	Allgemeine Sozialmietwohnungen ohne städtisches Belegungsrecht

6.3 Mietpreisbindung SMW

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, bei Beginn der Mietpreisbindung der Wohnungen aus seinem Bestand die Miete für alle SMW

Nr.4 - nicht höher als [REDACTED] Wohnfläche (Nettokaltmiete)

- für einen Garagen- oder Stellplatz nicht mehr als das ortsübliche Entgelt

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

Die jeweilige Wohnungsmiete für die SMW darf während des 30-jährigen Bindungszeitraums nicht darüber hinaus erhöht werden, als es den Vorgaben des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms Wohnungsbau BW entsprechen wird (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine weitergehende Mieterhöhung zulassen würde.

Zur Sicherung der Mietpreisbindung vereinbaren der Vorhabenträger und die Stadt:

Zu Beginn der Mietpreisbindung ist die Kaltmiete entsprechend der gesetzlichen Regelungen des LWoFG und der Förderbestimmungen des im zum Zeitpunkt der Anmeldung geltenden Förderprogramms „Wohnungsbau BW“ sowie der Förderzusage der L-Bank abzusenken. Während des 30-jährigen Bindungszeitraums darf die jeweilige Wohnungsmiete nicht darüber hinaus erhöht werden, als es den Vorgaben des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms „Wohnungsbau BW“ entsprechen wird (Mietpreisbindung). Dies gilt auch, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine weitergehende Mieterhöhung zulassen würde.

Diese Regelung zur Miethöhe gilt bei jedem Abschluss eines Mietvertrages (Mietpreisbindung).

Bei jedem Verstoß gegen die Mietpreisbindung ist die Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen) berechtigt, eine Vertragsstrafe festzusetzen. Für die Bemessung der Vertragsstrafe sowie ihrer Vollstreckung finden die Regelungen der Ziffer 21 dieses Vertrages entsprechend Anwendung. Der Vorhabenträger anerkennt ausdrücklich diese Regelung.

6.4 Ende der Mietpreis- und Belegungsbindung und mögliche Anschlussförderungen

Nach 30 Jahren ab Beginn der Mietpreis- und Belegungsbindung der SMW entfällt diese. Die preisgebundenen Mietwohnungen sind dann frei und können durch den Vorhabenträger eigenverantwortlich vermietet werden.

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

6.5 SMW mit städtischem Belegungsrecht

- 6.5.1 Der Vorhabenträger stellt 30 % der SMW im Bestandsteil Wetzlarer Str. 25 bereit. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms für Sozialwohnungen „Förderprogramm Wohnungsbau BW“ in der jeweiligen Fassung. Für die Wohnungen 004, 012 und 020 wurde bereits das städtische Belegungsrecht vereinbart. Werden die noch als geförderter Mietwohnraum erforderlichen 63,82m² Wohnfläche durch mehr als eine Wohnung erbracht, ist für mindestens eine weitere Wohnung ein städtisches Belegungsrecht zu vereinbaren.

6.5.2 Für diese geförderten SMW erhält die Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) auf die Dauer von 30 Jahren ab Beginn der Belegungsbindung das Belegungsrecht. Diese Wohnungen dürfen an keine anderen als von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden.

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

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

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

6.5.4 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Der Vorhabenträger wird eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und zu Lasten des Projektgrundstücks eintragen lassen.

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

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

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

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

„Die preisgebundenen Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht dürfen auf die Dauer von 30 (i.W. dreißig) Jahren ab Bindungsbeginn (nachfolgend Bindungszeitraum) an keine anderen als die von der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden (städtisches Belegungsrecht).

Der Eigentümer darf den Besitz an den Wohnungen auflösend befristet auf die Dauer von 30 Jahren gerechnet ab Beginn der Mietpreis- /Belegungsbindung nicht Dritten überlassen, es sei denn, die Besitzübergabe erfolgt an von der Landeshauptstadt Stuttgart bestätigte Dritte (Eigenbestandshaltung).

Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt 30 Jahre nach Bindungsbeginn.“

6.6 SMW ohne städtisches Belegungsrecht

- 6.6.1 Der Vorhabenträger stellt 70% der SMW im Bestandsteil Wetzlarer Str. 25 im Rahmen der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes bereit. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms für Sozialwohnungen „Förderprogramm Wohnungsbau BW“ in der jeweiligen Fassung.
- 6.6.2 Die geförderten allgemeinen Sozialmietwohnungen dürfen nur wohnberechtigten Mieterhaushalten überlassen werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen nachweisen (Belegungsbindung). Ferner ist die Belegung gemäß den geltenden DH-LWoFG zu beachten. Die Einhaltung dieser Verpflichtungen ist vom Käufer bei der Erstbelegung der Wohnungen nach Bindungsbeginn, der Stadt (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) unverzüglich ohne Aufforderung nachzuweisen. Die Belegung der Wohnungen an wohnberechtigte Mieterhaushalte erfolgt durch den Vorhabenträger.
- 6.6.3 Im Falle eines Mieterwechsels sind dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung, unverzüglich (spätestens zwei Wochen nach Mietvertragsabschluss) der Mietvertrag und der gültige Wohnberechtigungsschein des Mieters vorzulegen.

7. Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen.

Darüber hinaus obliegt es den Pflichten des Vorhabenträgers, nach den Vorgaben aus dem Maßnahmenkonzept zur Installation von Nistkästen (GÖG 2023; s. Anlage 2) eine Nisthilfe für den Hausrotschwanz an einem Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs (Wetzlarer Straße 19) anzubringen und im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens die Umsetzung der Maßnahme fotografisch zu dokumentieren und im Bauantrag vorzulegen. Die neu anzubringende Nisthilfe muss dabei vor der Beseitigung der aktuellen Nistbereiche voll funktionsfähig und, unter Beachtung der für die Vogelart Hausrotschwanz spezifischen Lebenszyklen, für die Vogelart nutzbar sein.

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern 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.

Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

Ökologische Baubegleitung

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind für eine korrekte Umsetzung und Vermeidung unvorhersehbarer Beeinträchtigungen und Beschädigung von relevanten Arten und deren Lebensräumen im Bauablauf durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen. Dies umfasst insbesondere die Überwachung der Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung sowie die Installation der Nistkästen.

Es dürfen keine Maßnahmen auf den von dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt zu übernehmenden Flächen 1.1, 1.2, 3.1 und 3.2 (Anlage 1) erfolgen.

8. Städtebauliche Regelungen

8.1 Fassadengestaltung

Das Material und die Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) ist vor Einreichung des Bauantrags mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

Die Fassaden sind in hellen, blendfreien und gedeckten Farbtönen auszuführen. Die Farbgebung ist mit einem Hellbezugswert HBW (Remissionswert) von 20 - 75 vorzusehen. Auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten außerhalb des definierten HBW) sind unzulässig.

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig, ausgenommen sind Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

Dachflächen oder Teile von Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind zulässig, sofern sie durch Beschichtung oder ähnliche Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt wurden.

8.2 Dachnutzung und -begrünung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Dachflächen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3a-b) auszuführen und bei Herstellung einer Dachterrasse Hochbeete anzulegen, die mindestens 25 % der Fläche des Daches einnehmen sowie weiter bei Nicht-Ausführung der Dachterrassen eine flächige Dachbegrünung auf der gesamten Dachfläche umzusetzen.

8.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur im westlichen Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Abgrenzung vom Nachbargrundstück (Flst. 1808 und Flst. 1809/2) zulässig. Sie sind als offene Einfriedigungen (Stabgitterzaun mit Hecke) mit einer Höhe von 1,20 m zulässig.

8.4 Müllbehälterstandplätze

Müllstandorte sind nur innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Mülleinhausung „Müll“ zulässig. Sie sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Das Dach der Mülleinhausung ist flächig extensiv mit Dachbegrünung auszustatten. Dabei muss der Schichtaufbau mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm hoch sein.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Fassaden der Mülleinhausung sind an geeigneten Stellen zu begrünen. Eine ausreichende Bewässerung ist sicherzustellen.

8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Ca 315/1) unzulässig.

8.6 Beschränkungen und Antennen

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne je Gebäude zulässig.
Parabolantennen sind im Bereich der Fassaden grundsätzlich unzulässig.
Mobilfunkantennen sind nicht zulässig.

8.7 Ausschluss von Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gerätehütten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

9. Außenbeleuchtung

Das Konzept der Außenbeleuchtung ist mit den zuständigen Fachämtern (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Tiefbauamt, Amt für öffentliche Ordnung) abzustimmen.

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass für die Insekten attraktive Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< ca.520 nm) weitestgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und nur nach unten (keine Kugelleuchten) erfolgt. Die Betriebszeit ist durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist Stand der Technik, derzeit warmweiße LED mit einer Farbtemperatur < 3.000 K.

Entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind auf den privaten Grundstücksflächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in einem Geländestreifen von 0,75 m (in Ausnahmefällen 0,5 m) Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

Es darf keine Beleuchtung auf den von dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt zu übernehmenden Flächen 1.1, 1.2, 3.1 und 3.2 (Anlage 1) installiert werden.

10. PKW-Stellplätze

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen, z. B. Rasenpflaster mit 15 % Fugenteil, herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Behindertenstellplätze sind davon ausgenommen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Plangebiet insgesamt 11 private Kfz-Stellplätze westlich des Gebäudes Wetzlarer Str. 25 gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichten.

11. Sicherung des Baumbestandes / Neupflanzungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Ausführung der Baumaßnahmen in der Nähe von Bestandsbäumen die DIN 18920 einzuhalten und dabei insbesondere zu beachten:

- Nur Punktfundamente, vorab Sondierung der Lage der Wurzeln durch Handgrabung.
- Keine Eingriffe in den Kronenbereich durch Kran / Baumaschinen.
- Falls erforderlich vorab sachgerechter Kronenschnitt / Rückschnitt einzelner Äste in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Landschafts- und Grünordnungsplanung.

Um die Sicherung des Baumbestandes auf den von dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt zu übernehmenden Flächen zu gewährleisten, sind sämtliche Arbeiten im Bereich der Bestandsbäume mit dem Garten-, Friedhofs und Forstamt abzustimmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) festgesetzten Baumpflanzungen bis zur Bezugfertigstellung des Anbaus, oder, sollte diese jahreszeitlich ungünstig liegen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode einen gleichartigen Ersatz in der Pflanzgröße 20/25 vorzunehmen.

Bei Planung neuer Baumstandorte ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Bei mittels Belägen überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate (gemäß FLL-Richtlinien) zu verwenden, die für eine angemessene Durchlüftung und einen ausreichenden Anfahrerschutz sorgen. Den Bäumen müssen jeweils mindestens 12 m³ Wurzelraum mit Baums substrat zur Verfügung stehen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch einen Landschaftsgärtner für eine fachtechnisch korrekte Baumpflanzung, inklusive Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3 Jahre, von mittel- bis großkronigen, standortgerechten Hochstamm-bäumen zu sorgen. Die Pflanzqualität muss 20/25 und 4x verpflanzt aufweisen. Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen Baumneupflanzungen sind entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) sowie der Freiflächengestaltungspläne herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

12. Staubminderungsplan und Lärmschutz für Baustellenbetrieb

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

Das Merkblatt ist im Internet unter folgender Adresse erhältlich:

<https://www.stuttgart.de/medien/ibs/merkblatt-staubminderung-bei-grossbaustellen.pdf>

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

Bauherr, Bauunternehmer und Bauleiter haben beim Betrieb auf der Baustelle, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

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

13. Kanal- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a-c BauGB

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

Gesetzliche Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge bleiben vorbehalten.

14. Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern

Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Planung und Ausführung seiner Bauvorhaben die Anlagen der Leitungsträger auf den Grundstücken der Landeshauptstadt Stuttgart zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger stimmt sich beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen mit den Leitungsträgern und Versorgungsunternehmen ab und verpflichtet sich, bei der Umsetzung des Planungsvorhabens die Anlagen der Leitungsträger und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit Versorgungsunternehmen (z.B. Deutschen Telekom AG, Netze BW GmbH, Unitymedia GmbH und Tiefbauamt der Landeshauptstadt Stuttgart) frühzeitig abzustimmen. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen erhebt der Vorhabenträger die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den Versorgungsunternehmen. Falls trotzdem eine Verlegung bzw. Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind den Leitungsträgern und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist berechtigt, ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen auf dem Projektgrundstück zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Leitungs- und Kanalarbeiten in den Grünflächen 1.1, 1.2, 3.1 und 3.2 aus Gründen der Sicherung des Baumbestandes zu unterlassen.

15. Erschließungsmaßnahmen, Baudurchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich vor Baubeginn mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen. Darin werden unter anderem alle durch das Bauvorhaben erforderlichen Umbaumaßnahmen auf den Flächen 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 4 und 5 (z.B. Herstellung/Umbau von Straße und Gehweg, Herstellung und Unterhaltung der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Fläche, Baumbeete, Bäume, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Markierungen, Verkehrseinrichtungen, öffentliche Entwässerung u.a.), die Herstellungsstandards sowie die Anpassungen an den Bestand geregelt. Auf den Plan Flächenregelung Anlage 1 wird verwiesen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Platzfläche mit Treppenbereich 2.1 und 2.2 (Anlage 1) zu planen und herzustellen. Die Planung und Herstellung der Neupflanzungen inklusive der Baumquartiere auf der Fläche 2.1 sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass die Baumstandorte auf Fläche 2.1 jeweils mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum und mindestens 15 m² wasserdurchlässigem Belag ausgebildet werden. Die Planung und Herstellung der Ausstattungselemente sowie der Möblierung auf der Fläche 2.1 sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt und Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abzustimmen. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieser Maßnahmen zu 100%

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) übernimmt die Fläche 2.1 nach Herstellung und Abnahme in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Grünflächen 1.1, 1.2 und 3.1, 3.2 (Anlage 1) zu planen und herzustellen. Die Planung und Herstellung der Ausstattungselemente sowie der Möblierung auf den Flächen 1.1 und 3.1 sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abzustimmen. Die entsprechenden Pläne (abschließender Ausführungsplan einschließlich aller Detailpläne) sind von der Landeshauptstadt Stuttgart (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) freizugeben. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieser Maßnahmen zu 100%.

16. Öffentlich zugängliche Flächen - Allgemein

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die öffentliche Zugänglichkeit der Flächen 1.1, 2.1, 3.1 (Anlage 1) für die Allgemeinheit sicherzustellen und auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart dieses Recht durch die Eintragung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart im Grundbuch zu sichern. Die Laufzeit der Geh- und Fahrrechte beginnt mit Inanspruchnahme der privaten Flächen durch Landeshauptstadt Stuttgart und endet nach einer Laufzeit von 20 Jahren. Die Geh- und Fahrrechte können nach der Laufzeit von 20 Jahren und nach Absprache mit der Landeshauptstadt Stuttgart gelöscht werden. Die Einräumung und eventuelle Löschung dieser Rechte/Belastungen erfolgt unentgeltlich.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, während der in Ziffer 16 Absatz 1 genannten Laufzeit, die Offenhaltung aller Zugänge zum Gelände für Fußgänger sowie die Freihaltung des Platzes und des Treppenbereichs (Flächen 1.1, 2.1, 3.1, Anlage 1).

17. Öffentlich zugängliche Platzfläche

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Flächen 2.1 und 2.2 unter Berücksichtigung der Satzung über das Reinigen, Räumen und Bestreuen der Gehwege in Stuttgart vom 22. September 2011 zu reinigen, räumen und bestreuen.

18. Öffentlich zugängliche Grünflächen

Die Grünflächen werden nach dem aktuellen Pflegestandard für öffentliche Grünflächen von der Landeshauptstadt Stuttgart (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) gepflegt. Die Landeshauptstadt Stuttgart (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) übernimmt die Unterhaltung, Verkehrssicherung und Pflege der Flächen 1.1, 1.2 und 3.1, 3.2 und die Pflege der Neupflanzungen auf Fläche 2.1 mit folgenden Auflagen:

- Der aktuelle Baumbestand soll soweit wie möglich erhalten werden. Ein Schutz ist um vorhandene Bäume zu stellen. Notwendige Fällungen sind mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abzustimmen. Wenn Bestandsbäume abgängig sind, müssen diese vom Vorhabenträger ersetzt werden.
- Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für Ersatzpflanzungen (einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3 Jahre), wenn Bestandsbäume abgehen.
- Die Abnahme der Grünflächen inkl. Neupflanzungen bedarf der Anwesenheit eines Vertreters der Landeshauptstadt Stuttgart (Garten-, Friedhofs und Forstamt).

Die Leerung der geplanten Mülleimer sowie die Reinigung der Grünflächen ist im Baudurchführungsvertrag zu regeln.



Abbildung 1: öffentlich zugängliche Flächen – Ausschnitt Anlage 1

19. Verkehrsanlagen auf privaten Flächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf der Grundstücksfläche des Vorhabenträgers der Gehweg, Fläche 4 (Anlage 1) sowie der Geh- und Fahrweg Fläche 5 (Anlage 1) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart (gr1, fr1 und gr2, fr2) und einem Leitungsrecht (lr1 und lr2) zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart belastet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart dieses Recht durch die Eintragung von Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart im Grundbuch zulasten des Projektgrundstücks Flst. 1807/1 und 1804 zu sichern.

Mit Herstellung der Parkplätze an der Darmstädter Straße wird eine Wegeverbindung zwischen der Darmstädter Straße und der Metzlarer Straße gebaut. Der Gehweg, Fläche 4 mit einer Fläche von ca. 74 m², verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Wegeführung wird entsprechend den künftigen Randbedingungen (Topografie, vorhandene Baumstandorte usw.) in die vorhandene Grünanlage eingepasst. Die Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der Wegeverbindung. Die Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) übernimmt den Gehweg anschließend in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.

Mit Herstellung der Parkplätze der Wetzlarer Straße wird die Fläche 5 erneuert. Der Geh- und Fahrweg mit einer Fläche von ca. 252 m² verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der Fläche 5 einschließlich Baubeete. Die Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) übernimmt die Fläche 5 anschließend in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.

Die Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) trägt die Kosten der unter Ziffer 19 genannten Maßnahmen zu 100%

20. Ergänzende Regelungen

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

21. Vertragsstrafen

Verstößt der Vorhabenträger gegen die Bestimmungen der Ziffern 2, 4 – 20, 23 dieses Durchführungsvertrags, so ist die Stadt berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffern 20 und 23 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] **Nr.5** [REDACTED] je Verstoß. Falls keine Einigkeit über Art und Umfang der Verstöße erreicht wird, entscheidet die Stadt nach Maßgabe des § 315 BGB. Die Vertragsstrafe wird in diesem Fall unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der Stadt unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger festgesetzt. Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von dem Vorhabenträger zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in **Nr.6** Höhe von [REDACTED] nicht überschreiten.

Insbesondere kann die Stadt im Falle eines Verstoßes nach den Ziffern 5 und 6 (Preisgebundener Mietwohnungsbau) auf Grundlage der SIM-Regelungen eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- a. die geförderten Wohnungen ohne Zustimmung der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden,
- b. die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden,
- c. die Wohnungen innerhalb der Bindungsfristen ohne Zustimmung der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verkauft werden,
- d. die Wohnungen mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen – für die Sozialmietwohnungen unter Umgehung des städtischen Belegungsrechts – ohne Zustimmung der Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) vermietet, überlassen oder zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden.

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

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

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet den Vorhabenträger nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

22. Vollstreckungsunterwerfung

Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich der eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG.

23. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel

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

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

24. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiter zu geben. Die Landeshauptstadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verpflichtet sich, einer Veräußerung zuzustimmen, sofern die in Ziffer 5 und 6 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Vorhabenträger haftet der Landeshauptstadt Stuttgart als Gesamtschuldner für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit ihn die Landeshauptstadt Stuttgart nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Landeshauptstadt Stuttgart darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als dem Vorhabenträger die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

25. Vermerkung im Baulastenverzeichnis

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

26. Wirksamwerden des Vertrags

Die Verpflichtungen, die der Vorhabenträger im vorliegenden Durchführungsvertrag übernimmt, werden erst wirksam, wenn der Bebauungsplan im Hinblick auf die Grundzüge der Planung im Wesentlichen in der Fassung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt wird. Sie bleiben solange

gehemmt, solange ein Rechtsbehelf oder Rechtsmittel Dritter gegen den Bebauungsplan und/oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung – auch eine solche gem. § 33 BauGB – anhängig ist. Eine Hemmung tritt nicht ein, wenn der Vorhabenträger trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittel mit dem Bau beginnt.

Die Ziffern 1, 2, 7, 8, 9 sowie 11 - 25 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

Nr.7
Stuttgart, 25.4.24
.....
Thorsten Donn
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Landeshauptstadt Stuttgart

Nr.8
Stuttgart, 25.04.2024
.....
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Landeshauptstadt Stuttgart

Nr.9
Stuttgart, 23.4.24
.....
Vorstand
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart

Nr.10
Stuttgart, 23.4.24
.....
Vorstand
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan öffentlich zugängliche Flächen
- Anlage 2: Maßnahmenkonzept Nistkästen GÖG inkl. Übersichtsplan
- Anlage 3a-b: VEP

Anlage 1

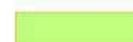
26



1798

STUTTGART  Amt für Stadtplanung und Wohnen

Flächenregelung im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)

-  Grenze neuer Bebauungsplan
-  Flurstücksgrenzen
-  Abgrenzung der Maßnahmennummer
-  Maßnahmennummer
-  Flächen in städtischem Besitz
-  Zukünftige Topographie
-  Geplante Grünfläche
-  Geplante Platz-, Straßen- und Wegeflächen
-  Baum Bestand
-  Baum geplant

unmaßstäblich 23.10.2023 61-8.3
Kartengrundlage Stadtmessungsamt

Maßnahmenkonzept zur Installation von Nistkästen im Zusammenhang mit dem B-Plan Wetzlarer Straße in Stuttgart Bad Cannstatt

1 Rahmenbedingungen

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Planverfahren *Wetzlarer Straße 25* in Bad Cannstatt (GÖG 2019) wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG erforderlich¹. Konkret waren dies:

- V1:** Bauzeitenbeschränkung für die Einrüstung, den Beginn der Sanierungsarbeiten und die Baufeldräumung
- V2:** Ökologische Baubegleitung
- C1:** Installation von Nistkästen

Das vorliegende Maßnahmenkonzept präzisiert die Maßnahme C1. Es beschreibt die zu verwendenden Typen der Nistkästen und benennt die Installationsorte in der Umgebung des Eingriffsgebiets.

¹ GÖG - GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN (2019);, B-Planverfahren *Wetzlarer Str. 25* in Bad Cannstatt - Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. 58 Seiten.

2 Installation von Nisthilfen

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Neuinstallation von insgesamt 12 Nistkästen festgesetzt. In der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum verkleinerten Geltungsbereich wurde die erforderliche Anzahl der Nistkästen auf die in Tabelle 1 gelistete Anzahl reduziert².

Tabelle 1: Übersicht Nisthilfen

Typ	Lochgröße	Höhe	Arten	Anzahl
Halbhöhle	-	> 3 m	Hausrotschwanz	1
Nisthöhle	34 mm	> 3 m	Blaumeise	2
Nisthöhle	45 mm	> 3 m	Star	3



Abbildung 1: Beispielabbildung Meisenhöhle Schwegler 1B, Foto: Fa. Schwegler



Abbildung 2: Beispielabbildung Schwegler Halbhöhle 2H, Foto: Fa. Schwegler

Der Kasten für den Hausrotschwanz ist an Gebäuden anzubringen. Kästen für Meisen und Stare sind an Bäumen zu installieren. Abbildung 1 visualisiert die geplanten Installationsorte. Bei der Festlegung der Standorte wurde darauf geachtet, dass angemessene Abstände zwischen den Kästen die Wahrscheinlichkeit von inter- und intraspezifischer Konkurrenz minimieren und somit die erfolgreiche Besiedlung aller Nisthilfen begünstigen. Kästen für Koloniebrüter (Star) wurden bewusst auf einen Standort konzentriert. Die vorgeschlagenen Standorte werden vor Ort mit der ökologischen Baubegleitung abgestimmt und falls erforderlich angepasst. Die Kästen sind vor Beginn der Brutperiode Anfang März 2023 zu installieren.

Die Maßnahme C1 hat zum Ziel, den bau- und anlagebedingten Lebensstättenverlust von Höhlen und Nischen bebrütenden Vogelarten im Untersuchungsgebiet auszugleichen.

² GÖG - GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN (2022):, Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum verkleinerten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans *Wetzlarer Straße 25* in Stuttgart, Bad Cannstatt.



Abbildung 3: Installationsorte Nisthilfen

3 Fazit

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, wie sie im vorliegenden Maßnahmenkonzept beschrieben werden, können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zusammenhang mit dem B-Planverfahren *Wetzlarer Straße 25* in Bad Cannstatt, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Stuttgart im Januar 2023

Nr.1



Ergebnisdarstellung der Nacherfassung der Avifauna im Zusammenhang mit dem B-Plan *Wetzlarer Straße 25* in Stuttgart Bad-Cannstatt

Inhalt

1	Anlass.....	2
2	Vorhabengebiet	2
3	Ergebnisse der Nachkartierung der Avifauna 2023	3
3.1	Gegenüber den Erfassungen von 2018 fehlende Arten.....	3
3.2	Gegenüber den Erfassungen von 2018 neu nachgewiesene Arten.....	4
4	Fazit.....	6
5	Literatur und Quellen	7
5.1	Fachliteratur.....	7
5.2	Rechtsgrundlagen und Urteile.....	7
5.3	Planungsgrundlage.....	7

1 Anlass

Zur Bewältigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde im Zusammenhang mit dem B-Planverfahren *Wetzlarer Straße 25* eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt¹. Die Erfassungen erfolgten in der Zeit von Mai bis Mitte Juni. Dabei wurde entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und des erwarteten Artenspektrums auch artspezifische Besonderheiten bei den Erfassungszeiten berücksichtigt (z.B. Abendbegehungen).

Tabelle 1: Termine der Brutvogelerfassung

Datum	Uhrzeit	Witterung
21.05.2018	05:30-07:30 Uhr	heiter; ca. 1/8 Wolken, windstill, ca. 17°C
26.05.2018	05:15-07:15 Uhr	heiter; ca. 2/8 Wolken, windstill, ca. 18°C
08.06.2018	06:00-08:00 Uhr	sonnig, ca. 3/8 Wolken, leichter Wind, ca. 19°C
16.06.2018	19:30-21:30 Uhr	heiter; ca. 3/8 Wolken, leichter Wind, ca. 20°C

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Umweltschutz der Stadt Stuttgart (AfU) die Erfassungszeiträume der Avifauna bemängelt und eine Nacherfassung der fehlenden Termine im Frühjahr gefordert. Die Ergebnisse dieser Nacherfassung sind nachfolgend dargestellt.

2 Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich Bad Cannstatts. Es umfasst ein etwa 1,3 ha großes Gebiet und wird von einem Wechsel unterschiedlicher Strukturen geprägt. So finden sich Gehölzstrukturen, Grünflächen sowie drei Gebäude und versiegelte Flächen in Form von Straßen, Parkplätzen und Garagen im Untersuchungsgebiet. Das Vorhabengebiet wird von weiterer Wohnbebauung umgeben, an die in einer Entfernung von ca. 70 m Streuobstwiesen und Weinbauflächen angrenzen.

¹ GÖG - GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN (2019); B-Planverfahren *Wetzlarer Str. 25* in Bad Cannstatt - Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. 58 Seiten.

3 Ergebnisse der Nachkartierung der Avifauna 2023

Um die Ergebnisse der Revierkartierung aus dem Jahr 2018 zu plausibilisieren, wurden von Mitte März bis Anfang April 2023 zwei weitere Begehungen zur Erfassung von Brutvögeln durchgeführt (Tabelle 2).

Tabelle 2: Termine der Nacherfassung der Brutvögel 2023

Datum	Uhrzeit	Witterung
17.03.2023	06:30-07:15 Uhr	heiter; ca. 1/8 Wolken, 2 Bft S, ca. 5°C
05.04.2023	07:15-07:45 Uhr	heiter; ca. 1/8 Wolken, 1 Bft E, ca. -1°C

Eine Übersicht der während der einzelnen Begehungen der Nachkartierungen erfassten Arten mit revieranzeigenden Merkmalen ist in Tabelle 3 dargestellt.

Tabelle 3: Anzahl der nachgewiesenen Brutpaare bzw. Individuen, die bei den Nachkartierungen revieranzeigendes Verhalten gemäß Südbeck et al. (2005) aufwiesen.

Artnamen deutsch.	Artnamen wissenschaftlich.	17.03.2023	05.04.2023
Amsel	<i>Turdus merula</i>	3	1
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	1	1
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	0	2
Elster	<i>Pica pica</i>	1	1
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	3	2
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	1	1
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	0	1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	4	2
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	0	1
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1	1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	1	0

In weiten Teilen überschneiden sich die Ergebnisse der Nachkartierung 2023 mit den im Zuge der Erfassungen 2018 ausgewiesenen Revieren der Brutvögel. Nachfolgend wird daher lediglich auf fehlende bzw. neu hinzu gekommene Arten eingegangen, die ggf. einen Erkenntnisgewinn liefern. Informationen über die Autökologie der Arten sowie Verhaltensweisen und Erfassungszeiträume sind SÜDBECK et al. (2005) entnommen.

3.1 Gegenüber den Erfassungen von 2018 fehlende Arten

3.1.1 Mauersegler (*Apus apus*)

Die fehlenden Nachweise des Mauerseglers lassen sich auf die frühen Begehungstermine zurückführen. Als Langstreckenzieher kehrt die Art erst ab Ende April in die einheimischen Brutgebiete zurück, weshalb sie bei Erfassungen im März und April noch nicht angetroffen wird.

3.1.2 Kleiber (*Sitta europaea*)

Das Fernbleiben des Kleibers kann lediglich durch natürliche Fluktuationen begründet werden, sodass sich allein anhand dieser Erkenntnis nicht ausschließen lässt, dass sich auch 2023 ein Kleiberrevier im Untersuchungsgebiet befindet.

3.2 Gegenüber den Erfassungen von 2018 neu nachgewiesene Arten

3.2.1 Buchfink (*Fringilla coelebs*)

Als Kurz- bzw. Teilstreckenzieher beginnt die Balz des Buchfinken erst nach seiner Rückkehr ab Anfang April, weshalb bei der Begehung Mitte März keine Nachweise der Art stattfanden. Im Falle eines Brutgeschehens im Jahr 2018 wäre der Buchfink zweifelsfrei auch bei den Begehungen im Mai zuverlässig erfasst worden. Aufgrund des lediglich einmaligen Nachweises 2023 kann hier nicht auf einen Brutverdacht geschlossen werden, sodass insgesamt für diese Art nicht von einer neuen Erkenntnis durch die Nacherfassung zu sprechen ist.

3.2.2 Grünfink (*Chloris chloris*)

Der Grünfink konnte an beiden Frühjahrsbegehungen 2023 nachgewiesen werden, sodass hier in Summe von zwei besetzten Revieren auszugehen ist. Der verspätete Beginn der Erfassungen 2018 kann allerdings nicht als Begründung für den fehlenden Nachweis der Art gewertet werden, da die Erfassungen im Mai 2018 für diesen zeitlich hinreichend waren. Weshalb 2018 keine Nachweise der Art erbracht wurden und ob es sich bei den Erfassungen 2023 um neu bezogene Reviere handelt, die sich im weiteren Jahresverlauf festigen können, bleibt von der gegenwärtigen Erkenntnis unberücksichtigt, sodass hierüber keine endgültige Aussage getroffen werden kann.

3.2.3 Rabenkrähe (*Corvus corone*)

Revieranzeigende Merkmale sowie Nestbauaktivitäten der Rabenkrähe konnten bei der ersten Begehung 2023 nicht nachgewiesen werden. Bei der zweiten Begehung Anfang April jedoch, wurde an einem bestehenden Nest (vgl. Abbildung 1) ein wachendes Individuum angetroffen. Gemäß den Abgrenzungen in SÜDBECK et al. (2005) reicht diese Beobachtung bereits aus, um für die Art einen Brutverdacht zu erheben. Die gegenwärtige Erkenntnis erlaubt jedoch keine Einschätzung darüber, ob es im weiteren Jahresverlauf tatsächlich zu einer Brut der Art kommt und vermag es ebenso nicht einzuschätzen, ob eine Brut 2018 durch den verspäteten Erfassungszeitraum unbeachtet blieb oder gar nicht stattfand.



Abbildung 1: Potenzielles Krähenest ohne Besatz. Aufnahme vom 17.03.2023.

4 Fazit

Die Ergebnisse der Nachkartierung 2023 entsprechen in weiten Teilen den Erkenntnissen der Revierkartierung von 2018. Lediglich für die Rabenkrähe kann dahingehend von einem Erkenntnisgewinn durch die Nachkartierung gesprochen werden, dass begründet anzunehmen ist, dass in der gegenwärtigen Situation ein Brutrevier im Untersuchungsgebiet liegt, welches 2018 entweder noch nicht existierte oder unberücksichtigt blieb.

Da die siedlungstypische und störungstolerante Rabenkrähe keine hohen Ansprüche an ihr Bruthabitat stellt, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktionalität des Lebensraums im räumlichen Zusammenhang für diese Zweigbrüterart erhalten bleibt. Daher besteht kein ergänzender Maßnahmenbedarf, der über die bereits in der saP (GÖG 2019) und der Stellungnahme zum angepassten Geltungsbereich des B-Plans (GÖG 2022) dargestellten Maßnahmen hinausgeht.

Stuttgart im April 2023

Nr.2



5 Literatur und Quellen

5.1 Fachliteratur

SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & C. SUDFELDT (2005):, Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.

5.2 Rechtsgrundlagen und Urteile

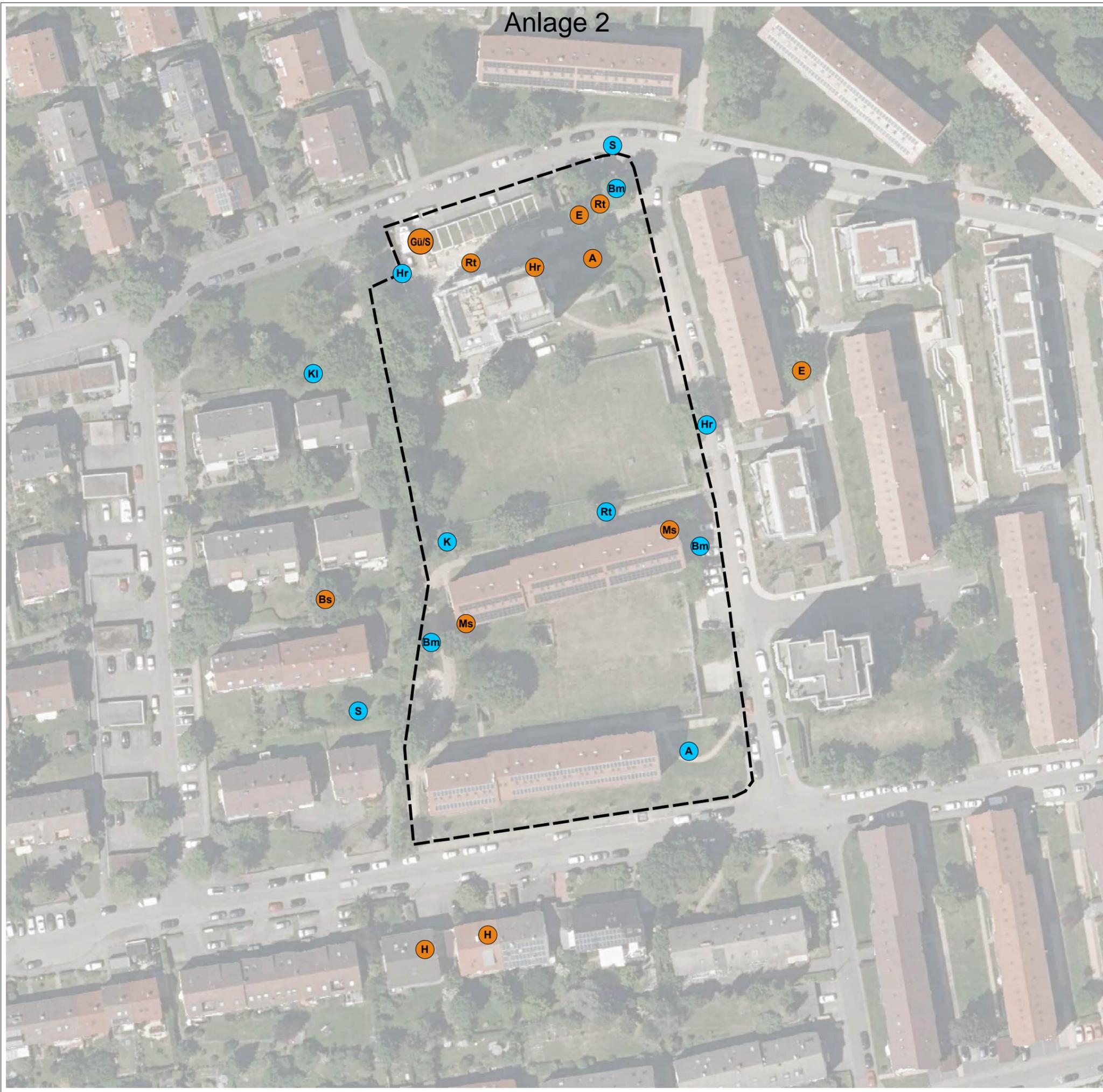
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

5.3 Planungsgrundlage

GÖG - GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN (2019):, B-Planverfahren *Wetzlarer Str. 25* in Bad Cannstatt - Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. 58 Seiten.

GÖG - GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN (2022):, Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum verkleinerten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans *Wetzlarer Straße 25* in Stuttgart, Bad Cannstatt.

Anlage 2



Bebauungsplan

Revierkartierung

Untersuchungsgebiet

Nachweistyp

- Nest (besetzt)
- Revierzentrum

Artnachweise

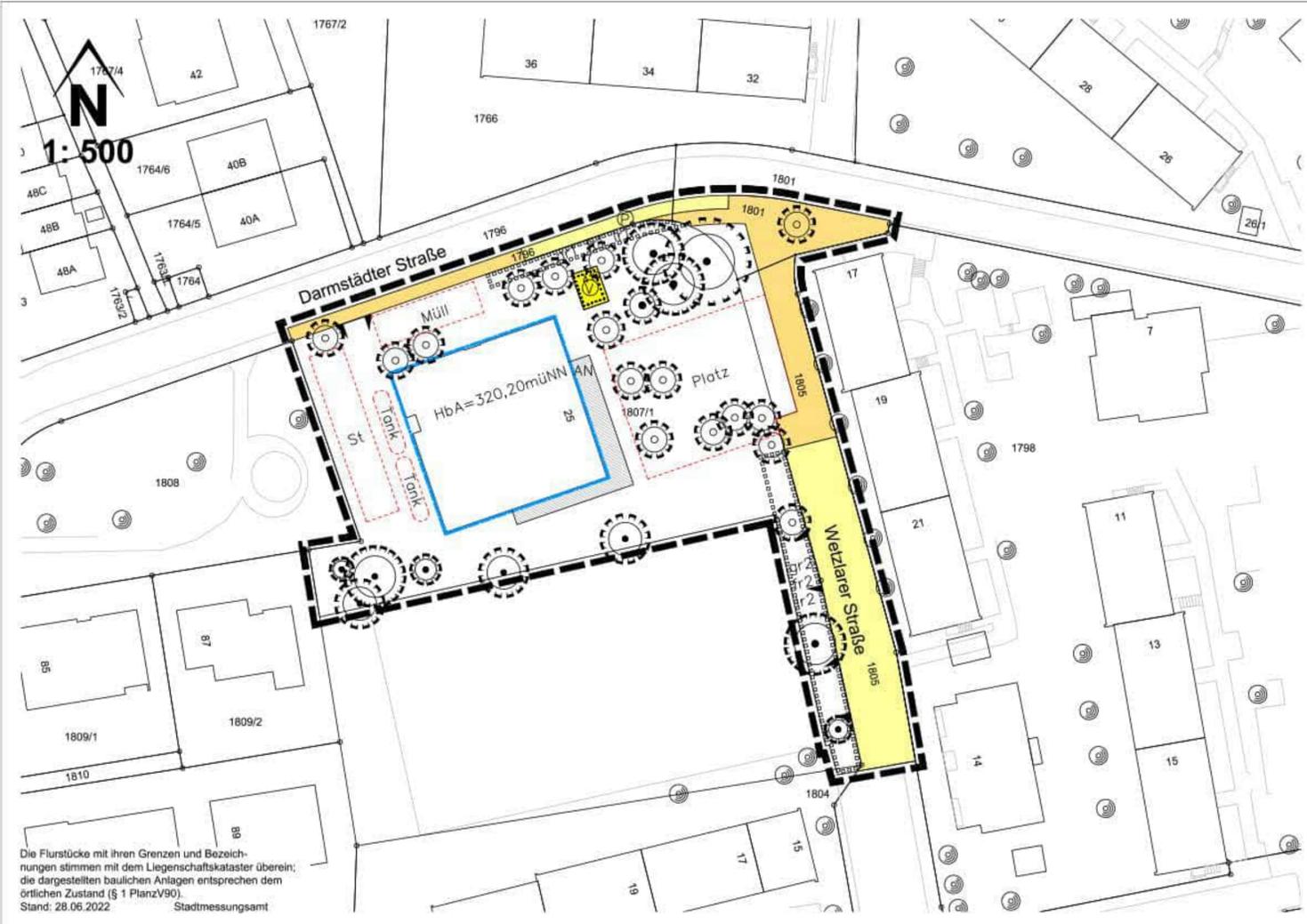
- A = Amsel
- Bm = Blaumeise
- Bs = Buntspecht
- E = Elster
- Gü = Grünspecht
- H = Haussperling
- Hr = Hausrotschwanz
- K = Kohlmeise
- Kl = Kleiber
- Ms = Mauersegler
- Rt = Ringeltaube
- S = Star

Digitales Landschaftsmode: © GeoBasis-DE / BKG (2020)
Luftbild © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (Jahr), Datenquellen: Enthalt geänderte Copernicus Sentinel Daten ab 2018

Cannstatt Wetzlarer Straße

Auftraggeber: Bau- und Wohnungsverein Stuttgart Schwabenbergstraße 64 70188 Stuttgart	Brutvogel Revierzentren	
Auftragnehmer: GRUPPE FÜR ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN Gruppe für ökologische Gutachten Dreifelderstr. 28 70599 Stuttgart T 07 11 / 65 22 44 66 F 07 11 / 65 22 44 41 info@goeg.de www.goeg.de	Karte Nr. 01	Bearbeitung: fl
Maßstab 1:1.000		
Stand: Dezember 2022		

K118059_Cannstatt_Wetzlarer_Straße_rev010a_L_msd221219_Brutvogel_Revierzentren.mxd



Zeichenerklärung

(zu Grunde liegen BauGB 2017, BauNVO 2017, PlanZVO 1990)

1. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)
HbA Oberste Begrenzung der baulichen Anlage

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

O offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
AN Überschreitung Baugrenze durch Vordach (§ 23 (3) BauNVO)

3. Festsetzungen gem. BauGB

- SR Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze (St) § 9 (1) 4
- Müll Fläche für Nebenanlagen, Mülltonnenplätze (Müll) § 9 (1) 4
- Platz Fläche für Nebenanlagen, Platzgestaltung mit Treppenanlage (Platz) § 9 (1) 4
- Tank Fläche für Nebenanlagen, Löschwassertank (Tank) § 9 (1) 4
- Fläche für Nebenanlagen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen § 9 (1) 11
- Fuß- und Radverkehrflächen § 9 (1) 11
- Ein- und Ausfahrtbereich § 9 (1) 4 und 11
- Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12
- Zu belastende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr 1 r1 und gr 2 r2 siehe Textteil) § 9 (1) 21
- Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7)

Baumstandorte
Festsetzungen: gestalter Baum Baumart + Text, bestehender Baum Kronenschutzmessung Maßstabgerecht dargestellt

Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Römische Zivilsiedlung – westlich des Reiterkastells – Cannstatt, an der ehemaligen Römerstraße (heute Sparrhämmlingweg). Planunterlagen zu den Bodeneingriffen sind dem Landesamt für Denkmalpflege möglichst frühzeitig zur Verfügung zu stellen. Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatsgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden (§ 20 DSchG). Im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung muss die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind Glasflächen mit einem verminderten Außenreflexionsgrad nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen (derzeitiger Stand der Technik: Außenreflexionsgrad max. 15 %). Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster < 1,5 m² oder einer Scheibenbreite < 50 cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30 % nicht überschritten wird. Glasbrüstungen, Durchsichten, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt werden.

Wasserschutz

Das Planungsgebiet 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 der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden. Bei Baugrunderkundungen im Planungsbereich wurde bis in eine Tiefe von 258,27 m ü. NN kein Grundwasser angetroffen. Nach den bislang bekannten Daten ist das Grundwasser erst tiefer zwischen etwa 232 und 245 m ü. NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind. Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 9 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 unverhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen. Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Bodenschutz

Der anfallende Boden ist zu sichern und möglichst vor Ort wieder einzubauen. Auf die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere auf § 4 BodSchG wird verwiesen.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden wahrscheinlich von zwischen 3 m und 6 m mächtigen quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Hanglehm) überdeckt. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versicherungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgsteinbildung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung werden objektbezogene Baugrunderkundungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bauantrag

Außere Gestaltung, Freiflächen In den Bauvorlagen zum baurechtlichen Verfahren sollen Material, Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.

Ausfertigung Anlage 3a

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1) vom 28. September 2023

wurde nach den Vorschriften von			
Baugesetzbuch	(i.d.F.d.Bek.v.03.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Aufstellungsbeschluss	28.01.2020
Baunutzungsverordnung	(i.d.F.d.Bek.v.21.11.2017 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 07.02.2020 bis 09.03.2020
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Anhörung	16.02.2020
Landesbauordnung	(i.d.F.v. 05.03.2010 einschließlich hiernach erfolgter Änderungen)	Auslegungsbeschluss	
		Satzungsbeschluss	
		Inkrafttreten	
aufgestellt:			

Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht dem Willen des Gemeinderats.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisher geltenden Bebauungspläne außer Kraft, insbesondere der Bebauungsplan Darmstädter Straße / Sparrhämmlingweg (1971/031). Unberührt davon bleibt der Bebauungsplan Vergnügungsräden und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Bad Cannstatt (2020/03).

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 28. September 2023

Thorsten Donn
Amtsleiter

Beigeordneter für Städtebau, Wohnen und Umwelt
Stuttgart,

Peter Pätzold
Bürgermeister

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG NACH BauGB UND BauNVO

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 28. September 2023 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Wohnen
- Büronutzung im Erdgeschoss
Im Rahmen der oben genannten festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
HbA Oberste Begrenzung der baulichen Anlage, sie bemisst sich entsprechend den Eintragungen im Plan (Höhen in Meter, im Normalnullsystem)

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o offene Bauweise
Baugrenze entsprechend der Baugrenze in der Planzeichnung
AN Innerhalb der mit AN gekennzeichneten Fläche ist ein Überschreiten der Baugrenze mit einem Vordach zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
KFZ-Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.
Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gerätehütten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Müll
Müllstandorte sind nur innerhalb der gekennzeichneten Mülltonnenplätze, die sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Das Dach der Mülltonnenhausung ist flächig extensiv mit Dachbegrünung auszustatten. Dabei muss der Schichtaufbau mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm hoch sein. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Die Fassaden der Mülltonnenhausung sind an geeigneten Stellen zu begrünen.
Hinweis: Eine ausreichende Bewässerung ist sicherzustellen.

Platz
Platzanlage mit Treppen. Hinweis: Die Gestaltung der Platzanlage und Treppen ist wie im Durchführungsvertrag / Freiflächengestaltungsplan geregelt zu realisieren.

Tank
Löschwassertank. Die Löschwassertanks sind nur innerhalb den gekennzeichneten Bereichen in unterirdischen Bauweise zulässig.

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich mit Ein- und Ausfahrt: Nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück zulässig.

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Netzstation Fläche für eine Netzstation der Versorgungsunternehmen (Versorgungsanlagen)

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- gr1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fortführung Gehweg). Hinweis: Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass das eingetragene Gehrecht entsprechend Planeintrag auf gesamter Länge und Breite begehbar ist.
 - fr1 Fahrrecht für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit.
 - lr1 Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen (Leitungsbetreiber).
 - gr2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
 - fr2 Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
 - lr2 Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnerische Maßnahmen / Pflanzverpflichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Baum-pflanzungen
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25). Das Baumquartier muss offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ Größe und 1,5 m Tiefe, Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodenstratmischungen und uneingeschränktem Erdschluss. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, mit einer angemessenen Durchlüftung und ausreichendem Anfahrerschutz. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Baumerhaltungen
Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
Hinweis: Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen (siehe DIN 18 920). Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Artenschutzrecht
Installation von Nistkästen
Nach Vorgaben aus der ergänzenden Stellungnahme zum angepassten Geltungsbereich (GÖG 2023) sind je 3 Nisthilfen für Star und 2 Nisthilfen für die Blaumeise in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung fachgerecht zu installieren. Dabei sind die Nisthilfen für Meisen und Stare an Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Die neu anzubringenden Nisthilfen müssen vor der Beseitigung der aktuellen Nistbereiche voll funktionsfähig sein, artspezifische Lebenszyklen sind zu beachten.

Hinweis:
Nach dem Maßnahmenkonzept ist eine Nisthilfe für den Hausrotschwanz an einem Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs anzubringen. Dazu sind die Vereinbarungen des Durchführungsvertrags einzuhalten.

B HINWEISE

Durchführungsvertrag
Weitere Festlegungen sind im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

Artenschutzrecht
Vor Abruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten 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.

Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

Ökologische Baubegleitung
Die Maßnahmen zum Artenschutz sind für eine korrekte Umsetzung und Vermeidung unvorhersehbarer Beeinträchtigungen und Beschädigung von relevanten Arten und deren Lebensräumen im Bauablauf durch eine ökologische Baubegleitung zu betreiben. Dies umfasst insbesondere die Überwachung der Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung sowie die Installation von Nistkästen.

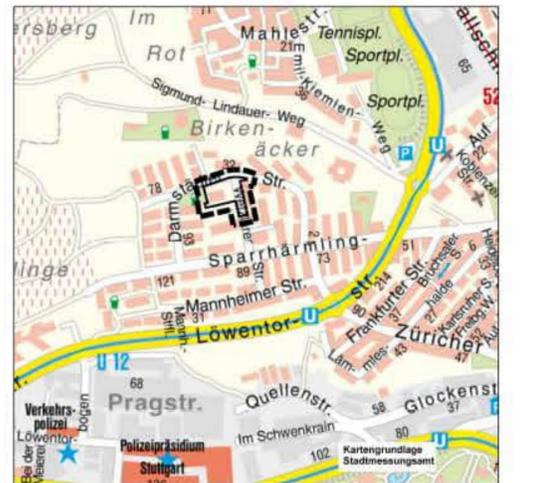
Höhenangaben
Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m ü NN) im neuen System. Das Stadtmessungsamt erteilt Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.



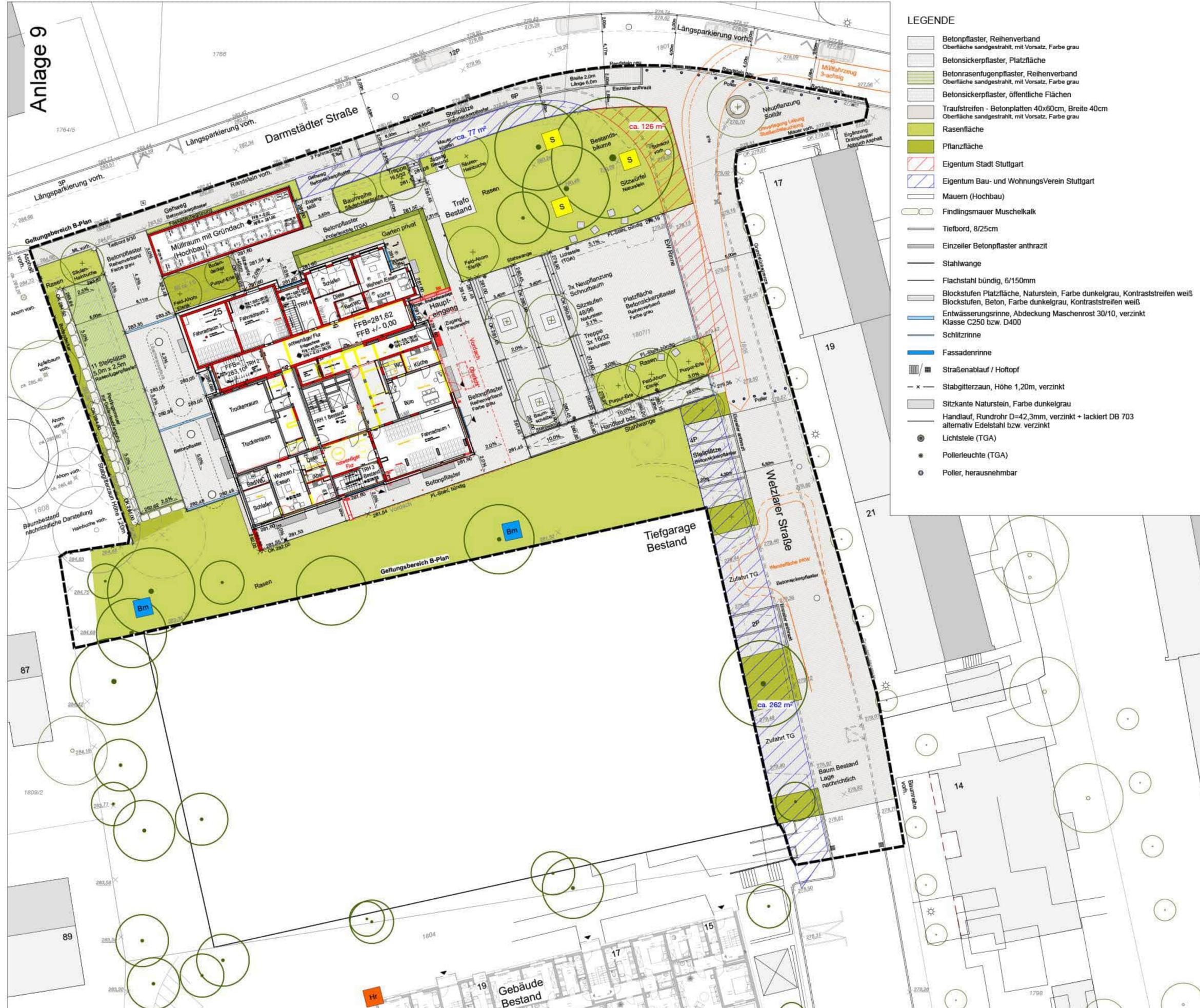
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Wetzlarer Straße 25 (Ca 315/1)

in Stuttgart-Bad Cannstatt



Anlage 9



LEGENDE

- Betonpflaster, Reihenverband
Oberfläche sandgestrahlt, mit Vorsatz, Farbe grau
- Betonsickerpflaster, Platzfläche
- Betonrasenfugenpflaster, Reihenverband
Oberfläche sandgestrahlt, mit Vorsatz, Farbe grau
- Betonsickerpflaster, öffentliche Flächen
- Traufstreifen - Betonplatten 40x60cm, Breite 40cm
Oberfläche sandgestrahlt, mit Vorsatz, Farbe grau
- Rasenfläche
- Pflanzfläche
- Eigentum Stadt Stuttgart
- Eigentum Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
- Mauern (Hochbau)
- Findlingsmauer Muschelkalk
- Tiefbord, 8/25cm
- Einzelier Betonpflaster anthrazit
- Stahlwange
- Flachstahl bündig, 6/150mm
- Blockstufen Platzfläche, Naturstein, Farbe dunkelgrau, Kontraststreifen weiß
Blockstufen, Beton, Farbe dunkelgrau, Kontraststreifen weiß
- Entwässerungsrinne, Abdeckung Maschenrost 30/10, verzinkt
Klasse C250 bzw. D400
- Schlitzrinne
- Fassadenrinne
- Straßenablauf / Hoftopf
- Stabgitterzaun, Höhe 1,20m, verzinkt
- Sitzkante Naturstein, Farbe dunkelgrau
- Handlauf, Rundrohr D=42,3mm, verzinkt + lackiert DB 703
alternativ Edelstahl bzw. verzinkt
- Lichtstele (TGA)
- Pollerleuchte (TGA)
- Poller, herausnehmbar
- Baum Neupflanzung (Hochstamm 4xv. 20-25cm)
Solitär in Baumscheibe Platzfläche
Schnurbaum (Sophora japonica)
- Baumreihe Darmstädter Straße
Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine')
- Baumpflanzungen heimische Gehölze
Feld-Ahorn (Acer campestre 'Eisrijk'), Purpur-Erle (Alnus x spaethii)
- Baum Neupflanzung Planung / außerhalb Grundstück
- Baum Bestand / Baum Bestand außerhalb Grundstück
- Baum Rodung
- Hecke Neupflanzung
Hainbuche (Carpinus betulus)
alternativ Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Höhe Neuplanung
- Höhe Bestand (Vermessung / Interpolation)
- Grundstücksgrenze
- Geltungsbereich B-Plan
- Nisthöhle Star
- Nisthöhle Blaumeise
- Halbhöhle Hausrotschwanz

Plangrundlage
 Bauantrag Grundriss EG, a+r Architekten GmbH, Stand 28.09.2023
 Bestandsaufnahme, Vermessungsbüro Hils, Stand 03.11.2017 / 06.12.2018 / 17.01.2020 / 10.06.2020 / 12.08.2020
 Bestandsaufnahme Grundstücksgrenze Flurstück 1807/1, Vermessungsbüro Siegel + Ostermann, Stand 05.2023
 Verkehrsentwurf Variante 2a, SPLA Stuttgart, Stand 18.07.2022
 Leitungen_Kanal, Stand 17.03.2020
 Baumkataster Stadt Stuttgart

Sämtliche Maße und Höhen sind vom AN eigenverantwortlich zu prüfen.
 Bei Abweichungen sind diese unverzüglich der Bauleitung zu melden.

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

Projekt
Wohnbebauung Nachverdichtung
 Wetzlarer Straße 7 - 25, Stuttgart Bad Cannstatt
 Freianlagen

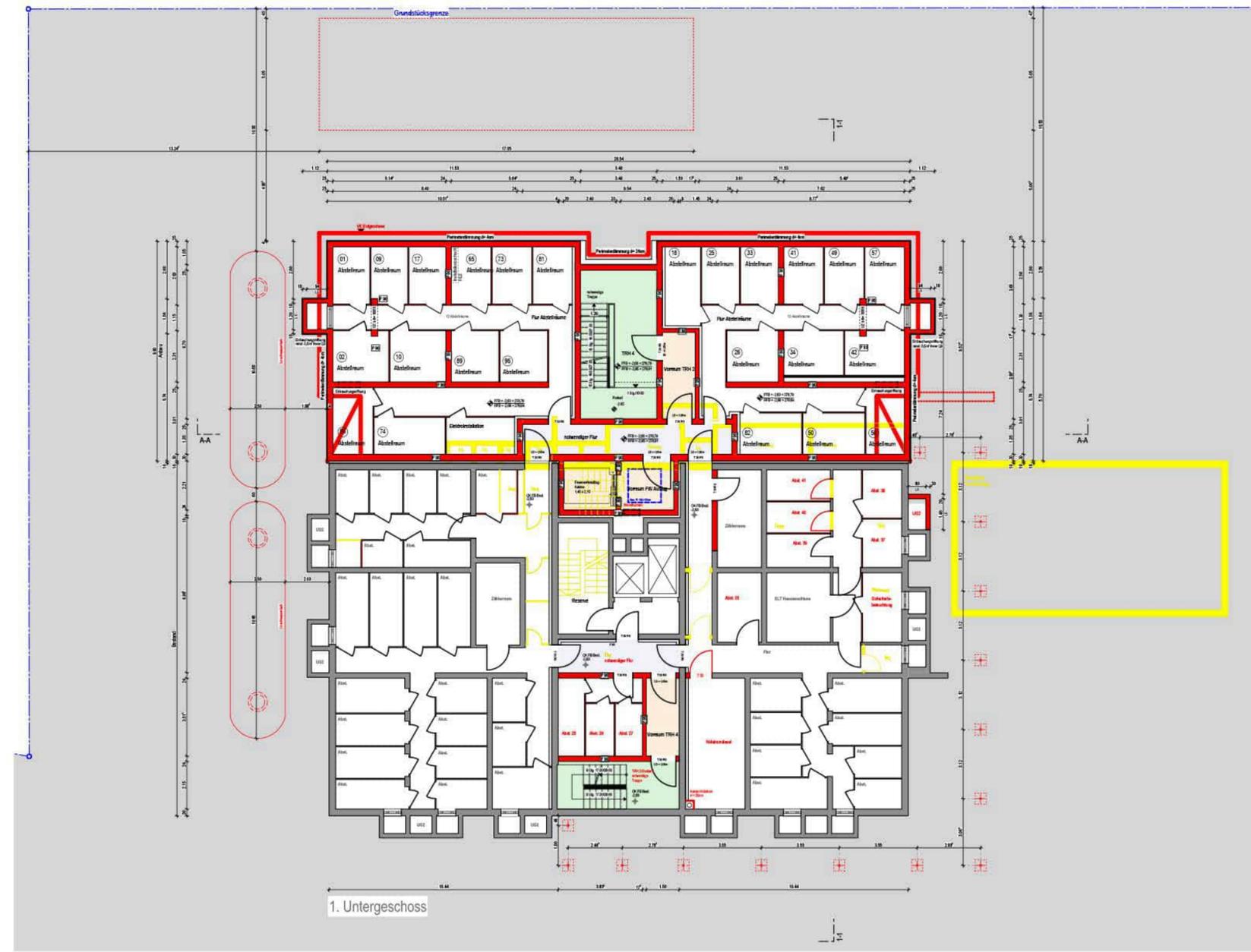
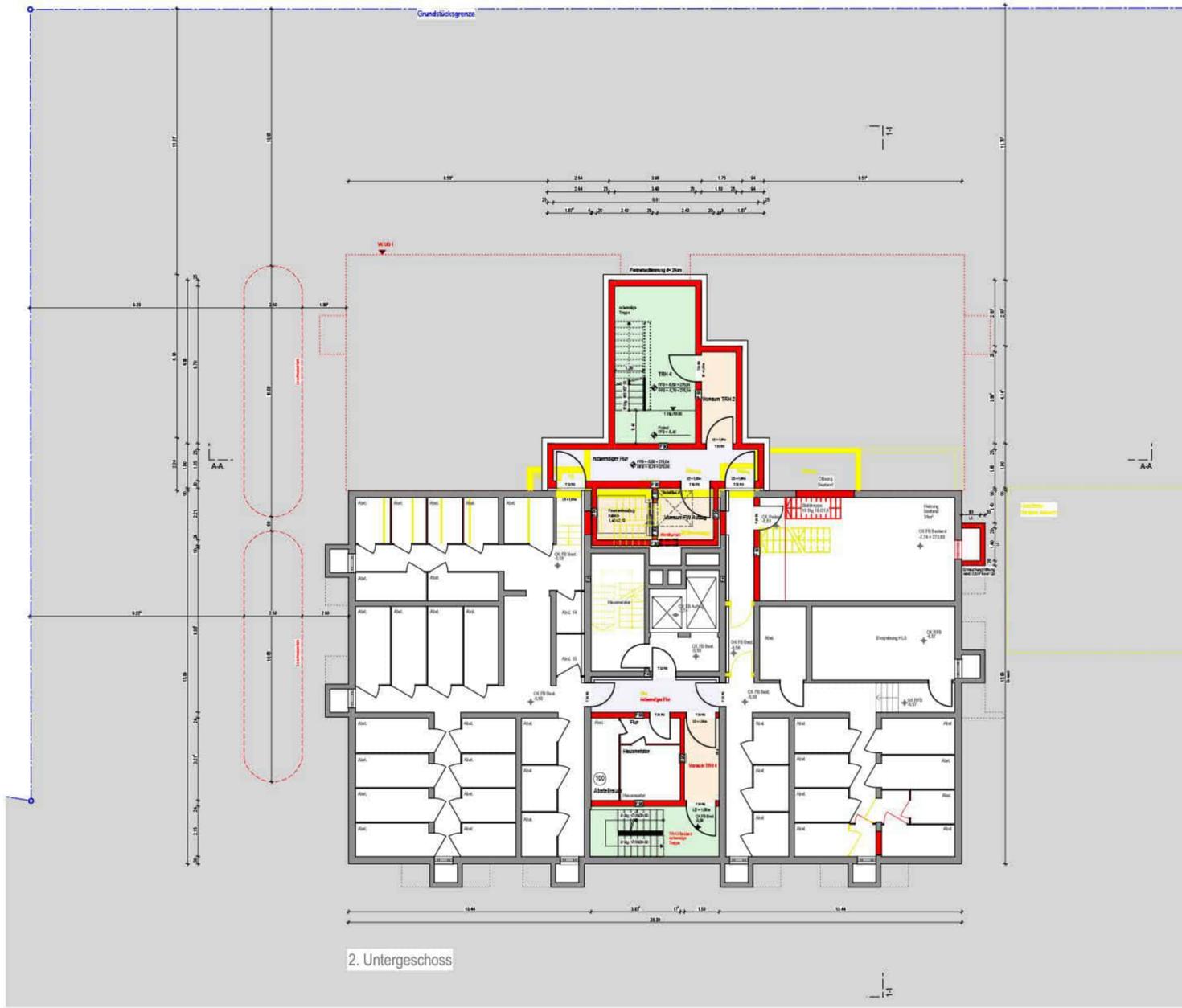
Auftraggeber
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
 Schwabenstraße 64
 70188 Stuttgart

g2
 Landschaftsarchitekten
 Senefelderstraße 22 70176 Stuttgart
 Tel +49-711-5054221 Fax +49-711-5054223

Zeichnung
ENTWURFSPLANUNG
 Lageplan
 Hochhaus + Verkehrsentwurf

Maßstab	Datum	Status	Planr.
1:200	28.09.2023	-	L-3.06

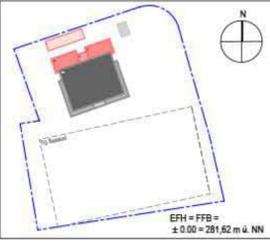
gez. Bauherr: _____
 Dt./Datum _____



Bauteillegende:

█ Mauer	 vorhandene Treppe/ vorhandene Türe
█ Anbau	 vorhandene Flur/ vorhandene Schiene
 Boden	 vorhandene Vorwand
	 [] vorhandene Wdg
	 [] neue Wdg (aus dem Bestand) nicht mit selbständiger TÜR markiert und selbständiger TÜR markiert und selbständiger

Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und
Wohnungsverein
Stuttgart**

Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

Unterschrift
Bauehr

Architekt: **a+r
ARCHITECTEN**

a+r Architekten GmbH
Rohlschloßstraße 10/2, 70118 Stuttgart
Tel 0711/72355-0 Fax 0711/72355-22

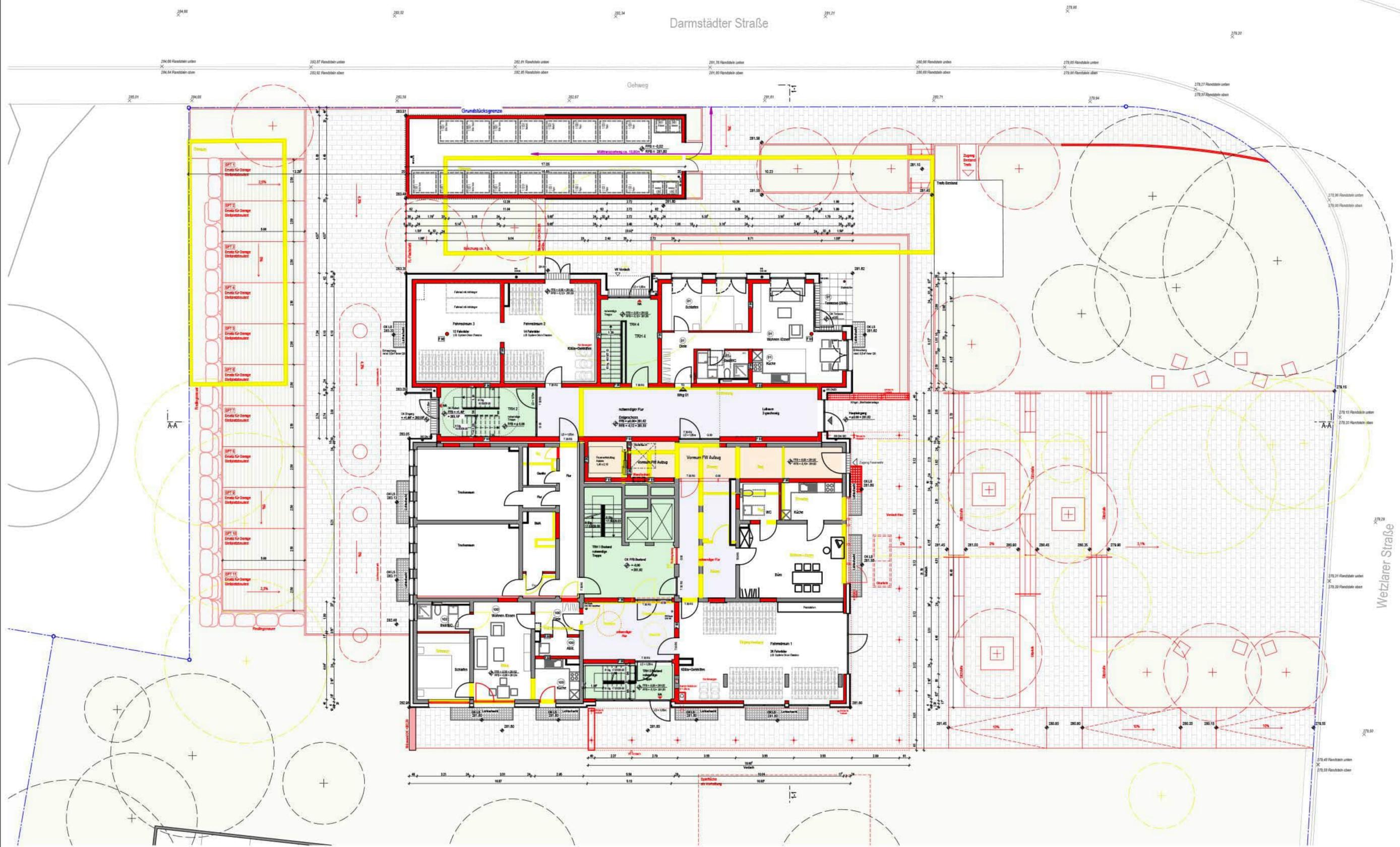
Unterschrift
Architekt

B 01 Grundrisse UG2-UG1

Maßstab: 1:100
Planformat: 1250x594
Plancode:
Gez.: 28.09.2023
Datum:

Darmstädter Straße

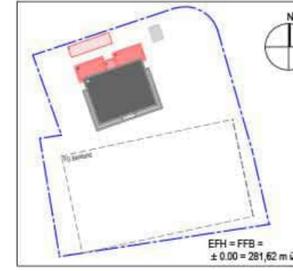
Gehweg



Bauteillegende:

	Neubau		bestehender Treppenturm mit alter Treppe
	Altbau		bestehender First- und Dachstuhl
	Bestand		bestehender Werra
	Bestand		Bestand (FFB)
	Bestand		1:30 bis 1:70 (bestehende) unvollständig und selbstständig
	Bestand		1:10 unvollständig und selbstständig

Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wezlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

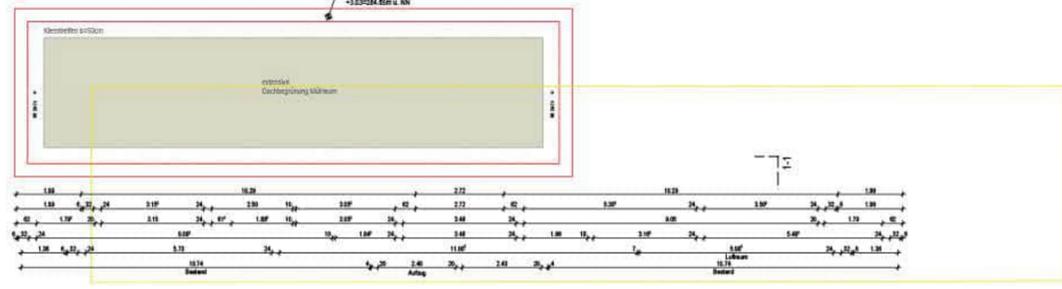
Unterschrift Bauherr

Architekt: a+r ARCHITECTEN
an Architekten GmbH
Rohrbühlstraße 89/2, 70178 Stuttgart
Tel 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

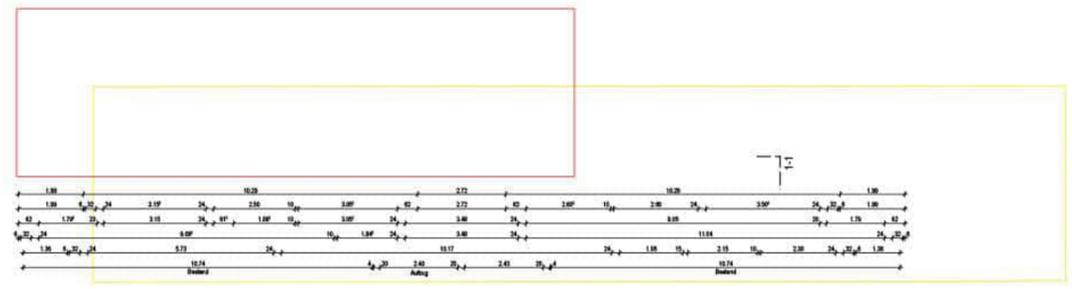
Unterschrift Architekt

B 02 Grundriss EG
Maßstab 1:100
Planformat 1000x594
Plancode
Gez. Datum 28.09.2023
Allplan 2023

Grundstücksgrenze



1. Obergeschoss



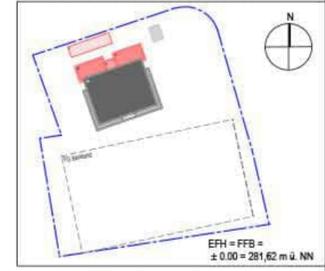
2. Obergeschoss



Bauteillegende:

	Neubau		erweiterter Treppenturm mit neue Treppe
	Altbau		erweiterter Flur mit neue Stühle
	Bauwerk		erweiterter Wohnraum
	Fest		Neubau (Fest)
			T 3012 To T30 (Bauwerk) (ausbaufähig und selbstständig) To T30 (ausbaufähig und selbstständig)

Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

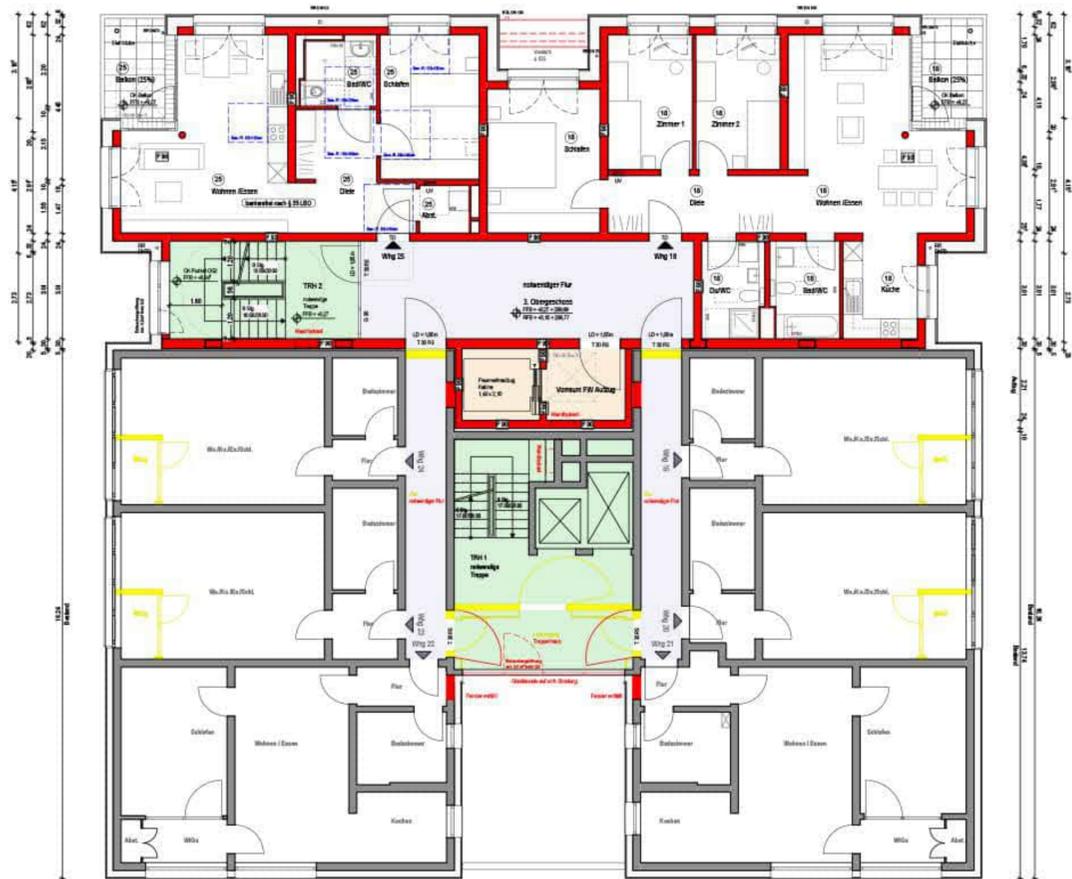
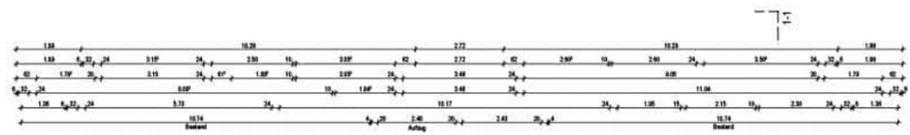
Unterschrift Bauherr

Architekt: a+r ARCHITECTEN
a+r Architekten GmbH
Rohlschloße 89G, 70178 Stuttgart
Tel 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

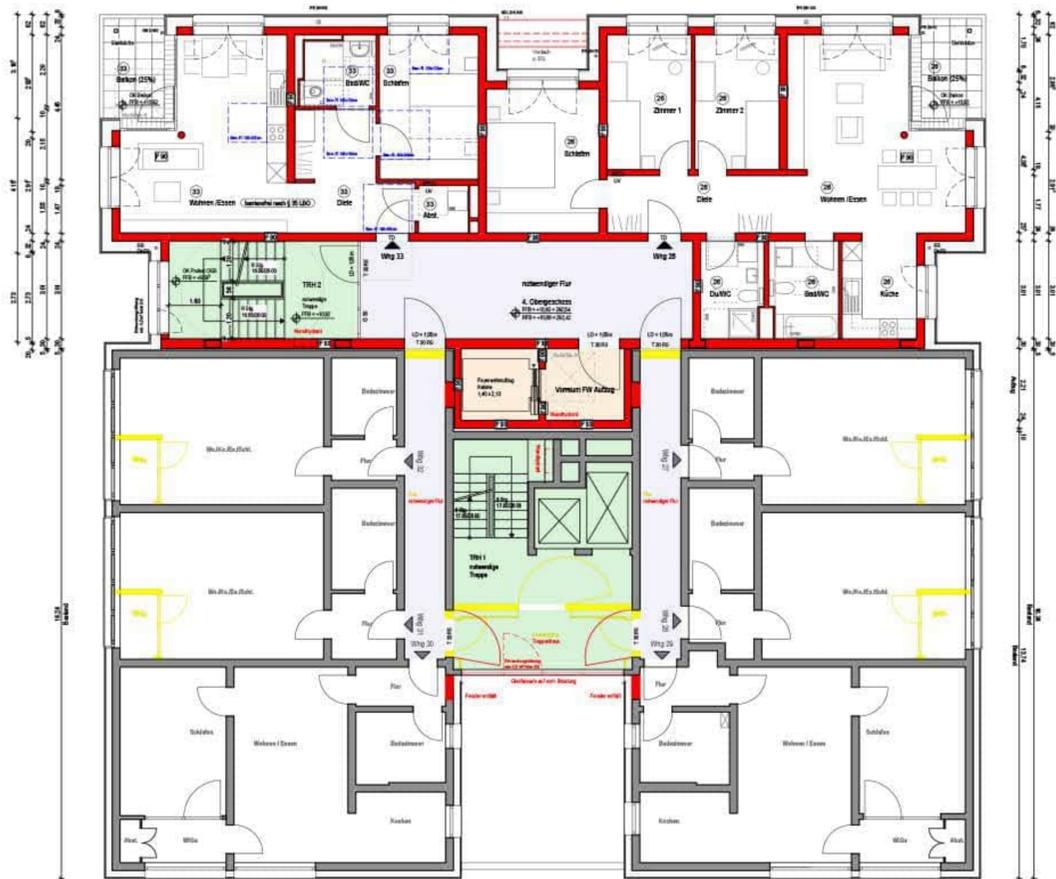
Unterschrift Architekt

B 03 Grundrisse OG1+OG2

Maßstab 1:100
Planformat 1000x594
Gez. Datum 28.09.2023



3. Obergeschoss

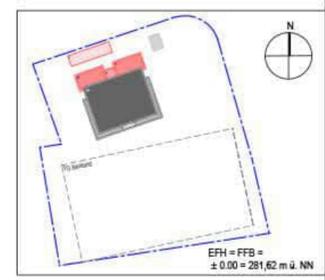


4. Obergeschoss

Bauteillegende:

—	Neubau	—	erweiterter Treppenturm oberer Lage Treppe
—	Altbestand	—	erweiterter Flur oberer Lage Stütze
—	Bauwerk	—	erweiterter Vorraum
		—	F20 Bauwerk (F20)
			F20 bis F23 (Bauwerk) markierte und selbstbildend TD 10 markierte und selbstbildend

Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

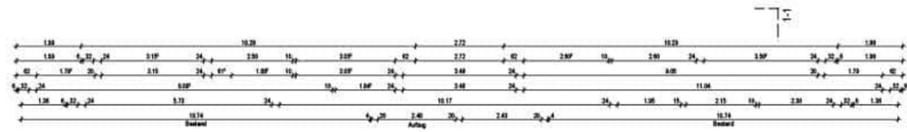
Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITEKTEN**
a+r Architekten GmbH
Rödelshöle 89/2, 70178 Stuttgart
Tel 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

Unterschrift Architekt

B 04 Grundrisse OG3+OG4

Maßstab 1:100
Planformat 1000x594
Gez. Datum 28.09.2023



5. Obergeschoss



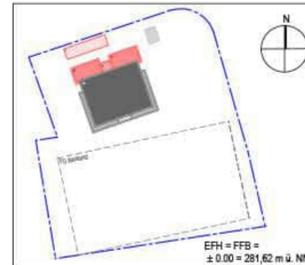
6. Obergeschoss

Bauteillegende:

—	Neubau	—	bestehender Treppenaufgang / bestehende Treppe
—	Altbestand	—	bestehender Flur / bestehende Stütze
—	Bestand	—	bestehender Vorraum
—	Bestand	—	Bestand (FEB)

FEB: Bestandsfläche (FEB)
T 100 bis T 103 (Bauteilnummer) nach DIN 1045 und selbstständig
T 10: nach DIN 1045 und selbstständig

Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr:  **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**

Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

Unterschrift
Bauherr

Architekt:

a+r
ARCHITEKTEN

anw Architekten GmbH
Röschhofstraße 89/2, 70178 Stuttgart
Tel 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

Unterschrift
Architekt

B 05 Grundrisse OG5+OG6

Maßstab: 1:100
Planformat: 1000x594
Gez. Datum: 28.09.2023



7. Obergeschoss

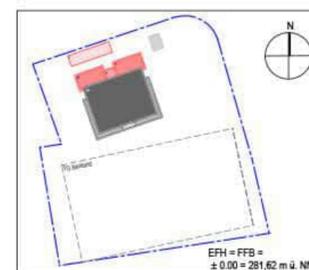


8. Obergeschoss

Bauteillegende:

	Neubau		erweiterter Treppenturm mit alter Treppe
	Altbau		erweiterter Flur mit alter Treppe
	Bauwerk		erweiterter Wohnraum
	F20		Brandmeldeanlage (F20)
			1:3000 bis 1:3000 (Ausmaßstab) maßstäblich und selbstbildend 10:10 maßstäblich und selbstbildend

Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

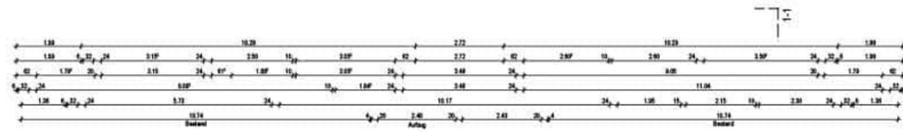
Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITEKTEN**
a+r Architekten GmbH
Rödelshöle 89G, 70178 Stuttgart
Tel 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

Unterschrift Architekt

B 06 Grundrisse OG7+OG8

Maßstab 1:100
Planformat 1000x594
Gez. Datum 28.09.2023



9. Obergeschoss

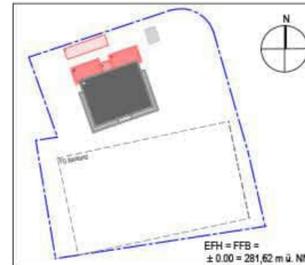


10. Obergeschoss

Bauteillegende:

- Mauer
 - Absatz
 - Wand
 - nachgelagerter Treppenanlage
 - nachgelagerter Flur
 - nachgelagerter Wohnraum
 - FSB
- T 30102 bis T 30105 (Ausführung) nachteilig und selbstständig
T 30106 bis T 30108 (Ausführung) nachteilig und selbstständig

Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: Bau- und Wohnungsverein Stuttgart

Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

Unterschrift
Bauherr

Architekt:

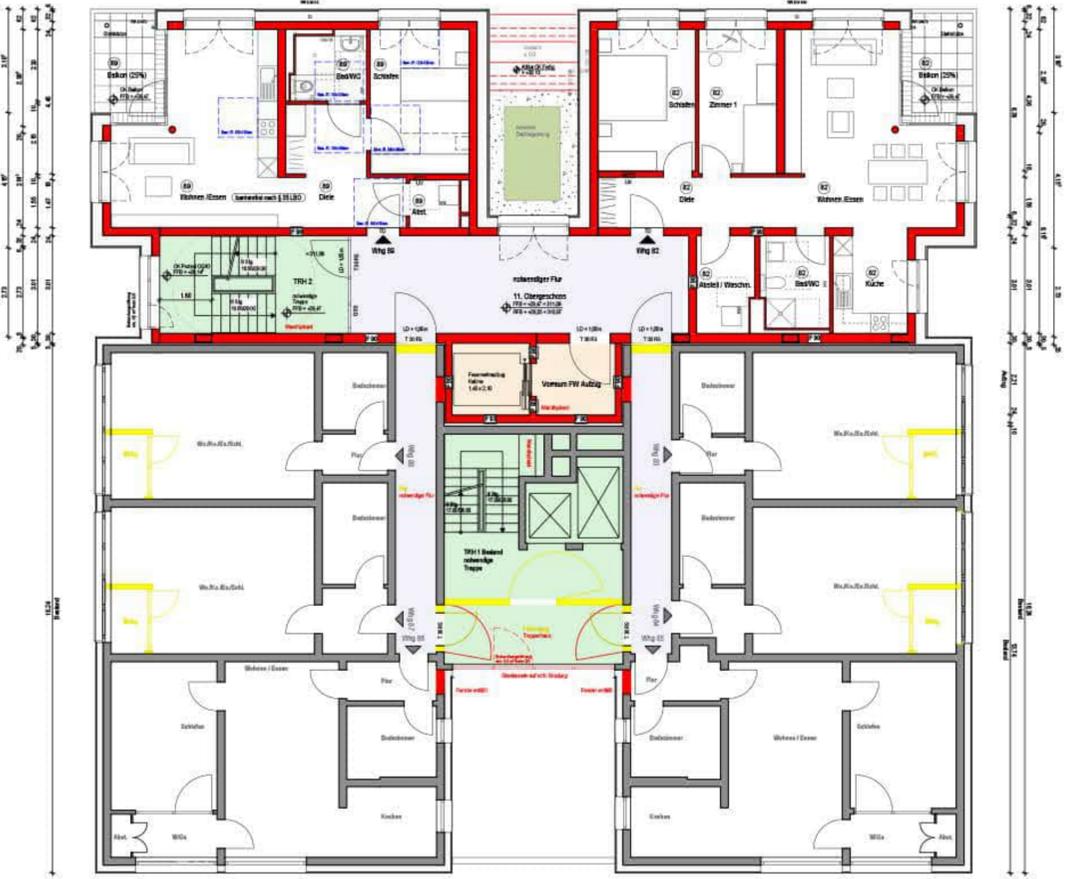
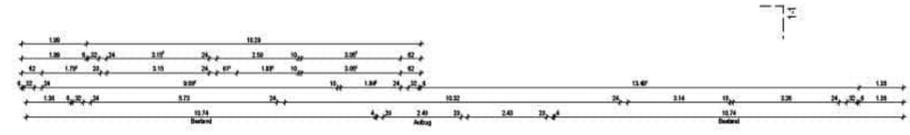
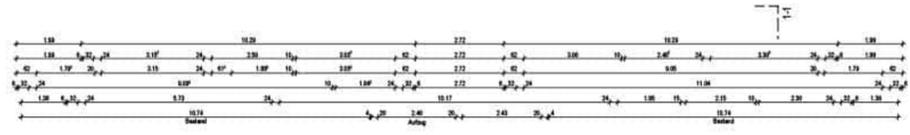
a+r
ARCHITEKTEN

am Architekten GmbH
Rödelstraße 89/2, 70178 Stuttgart
Tel 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

Unterschrift
Architekt

B 07 Grundrisse OG9+OG10

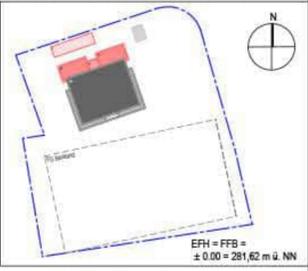
Maßstab 1:100
Planformat 1000x594
Plancode
Gez. Datum 28.09.2023



Bauteillegende:

█ Mauer	█ notwendige Treppenanlage
█ Abriss	█ notwendige Füllwand
█ Bauteil	█ notwendige Wände
	█ Bauteilgröße (FB)
	█ 1:30 bis 1:75 (Anbau) und selbstständig 1:10 (Anbau) und selbstständig

Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr:  **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

Unterschrift
Bauherr

Architekt:  **a+ ARCHITECTEN**
a+ Architekten GmbH
Röschhöhe 89G, 70178 Stuttgart
Tel 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

Unterschrift
Architekt

B 08 Grundrisse OG11+OG12

Maßstab 1:100
Planformat 1000x594
Gez. Datum 28.09.2023

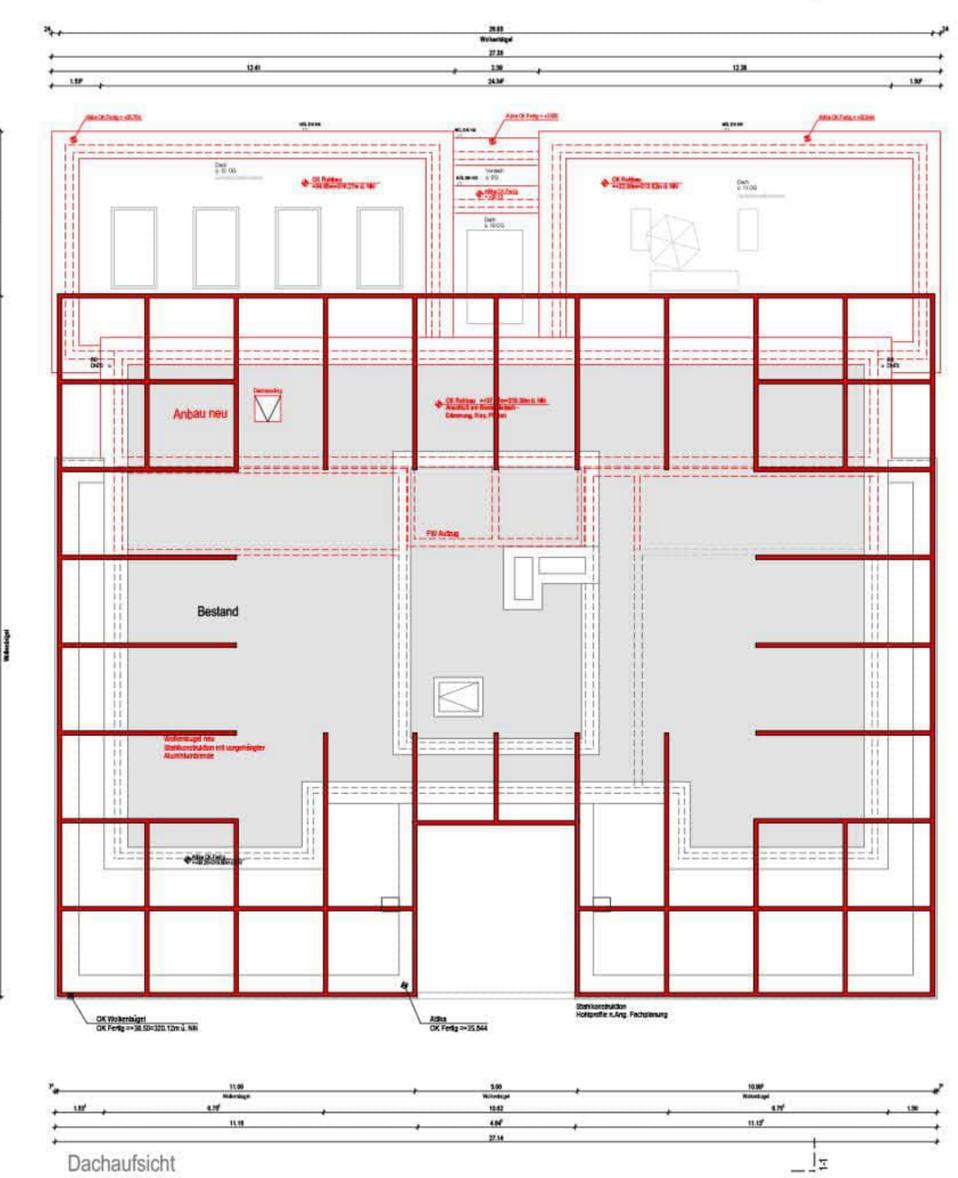
11. Obergeschoss

12. Obergeschoss



13. Obergeschoss

AA

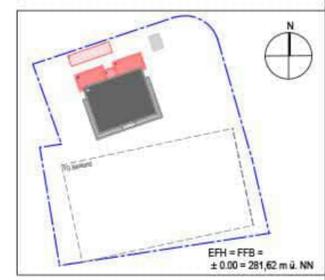


Dachaufsicht

Bauteillegende:

█ Mauer	█ vorhandener Treppenaufstieg
█ Abbruch	█ vorhandener Fußboden
█ Bestand	█ vorhandener Wandaufbau
	█ Bauteillegende (FBI)
	█ T 3012 To T30 (Bauteillegende) (nicht abbaubar und selbstabblühend)
	█ T30 (nicht abbaubar und selbstabblühend)

Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwabenbergstraße 64
70188 Stuttgart

Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITECTEN**
a+r Architekten GmbH
Röschstraße 89/2, 70178 Stuttgart
Tel 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

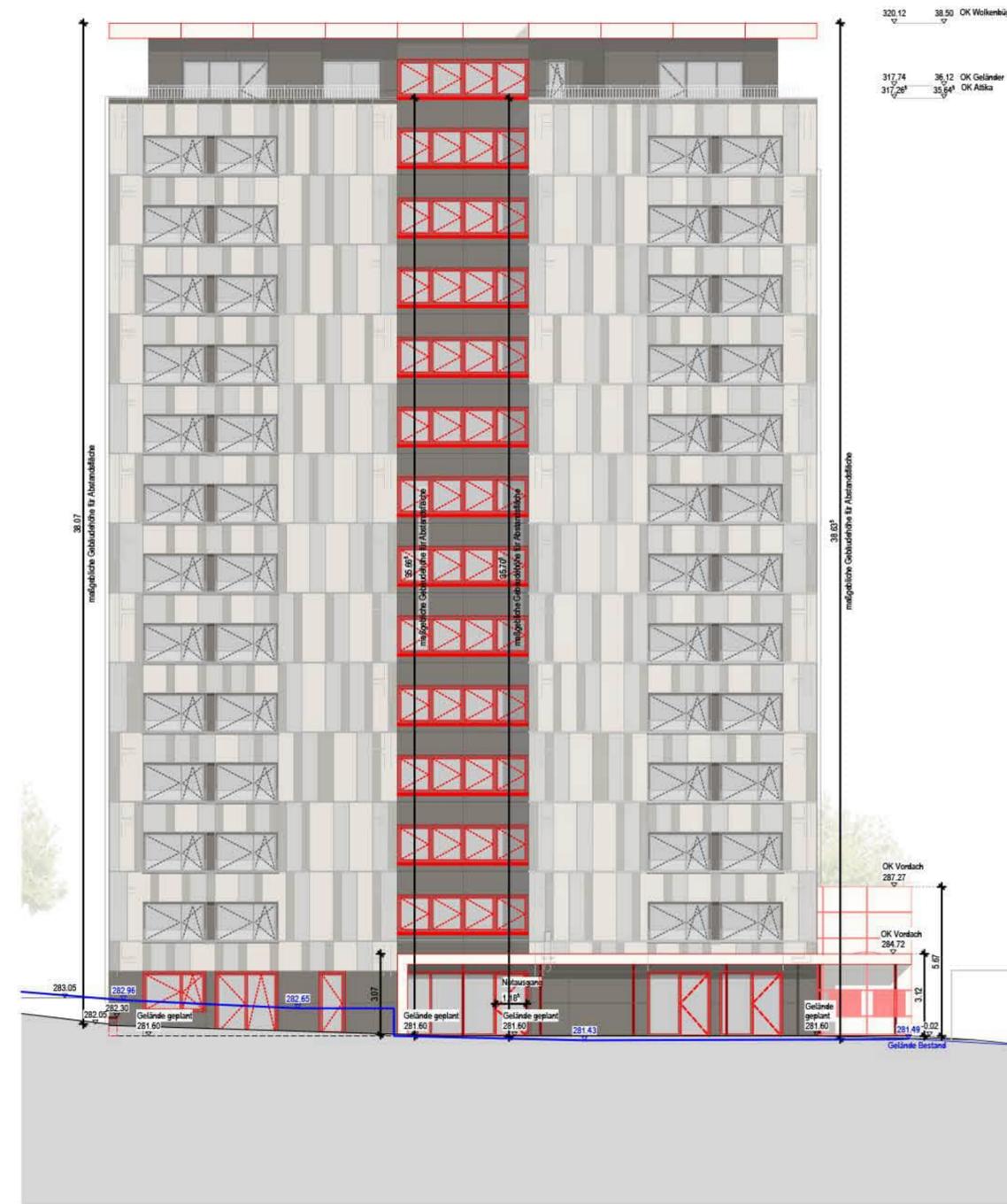
Unterschrift Architekt

B 09 Grundriss OG13, Dachaufsicht

Maßstab 1:100
Planformat 1000x594
Plancode
Gez. Datum 28.09.2023



Ansicht Ost

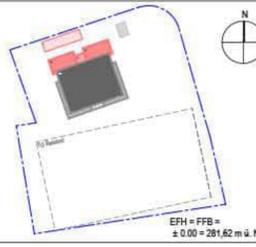


Ansicht Süd

Bauteillegende:

█ Boden	 Untere Treppe / oberer Treppenkörper
█ Balkon	 Untere Treppe / oberer Treppenkörper
█ Boden	 Untere Treppe / oberer Treppenkörper
	 Untere Treppe / oberer Treppenkörper
	 Untere Treppe / oberer Treppenkörper

Anbau mit 25 WE und UG und geänderte Ausführung, Wetzlarer Straße 25, Stuttgart Bad Canstatt



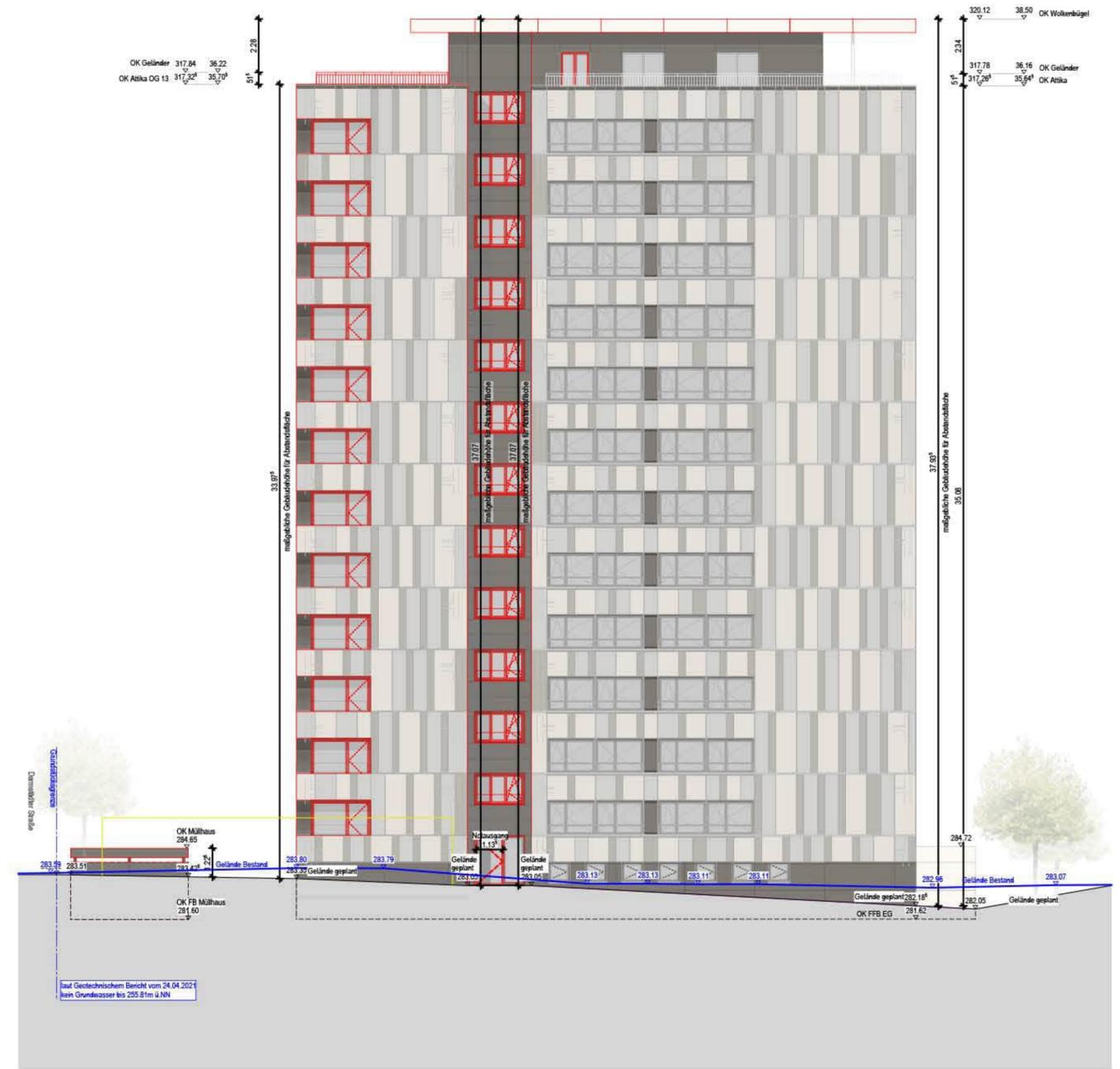
Bauherr: Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
 Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
 Schwarzenbergstraße 64
 70188 Stuttgart

Architekt: a+r ARCHITECTEN
 am Architekturbüro
 Börsenstraße 102, 70178 Stuttgart
 Tel 0711/722854-0 Fax 0711/722854-22

B 10 Ansicht Ost, Süd
 Maßstab: 1:100
 Planformat: 594x1200
 Plancode: HB = 594 / 1200 (0.71m²)
 Gez. Datum: 28.09.2023
 Allplan 2020



Ansicht Nord

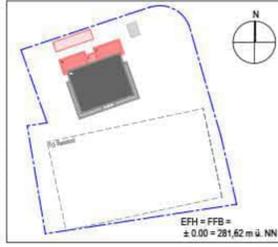


Ansicht West

Bauteillegende:

■	Neubau	 	untere Ebene / untere Ebene
■	Altbau	 	untere Ebene / untere Ebene
■	Bestand	 	untere Ebene / untere Ebene
■	Neubau	 	untere Ebene / untere Ebene
■	Altbau	 	untere Ebene / untere Ebene
■	Bestand	 	untere Ebene / untere Ebene

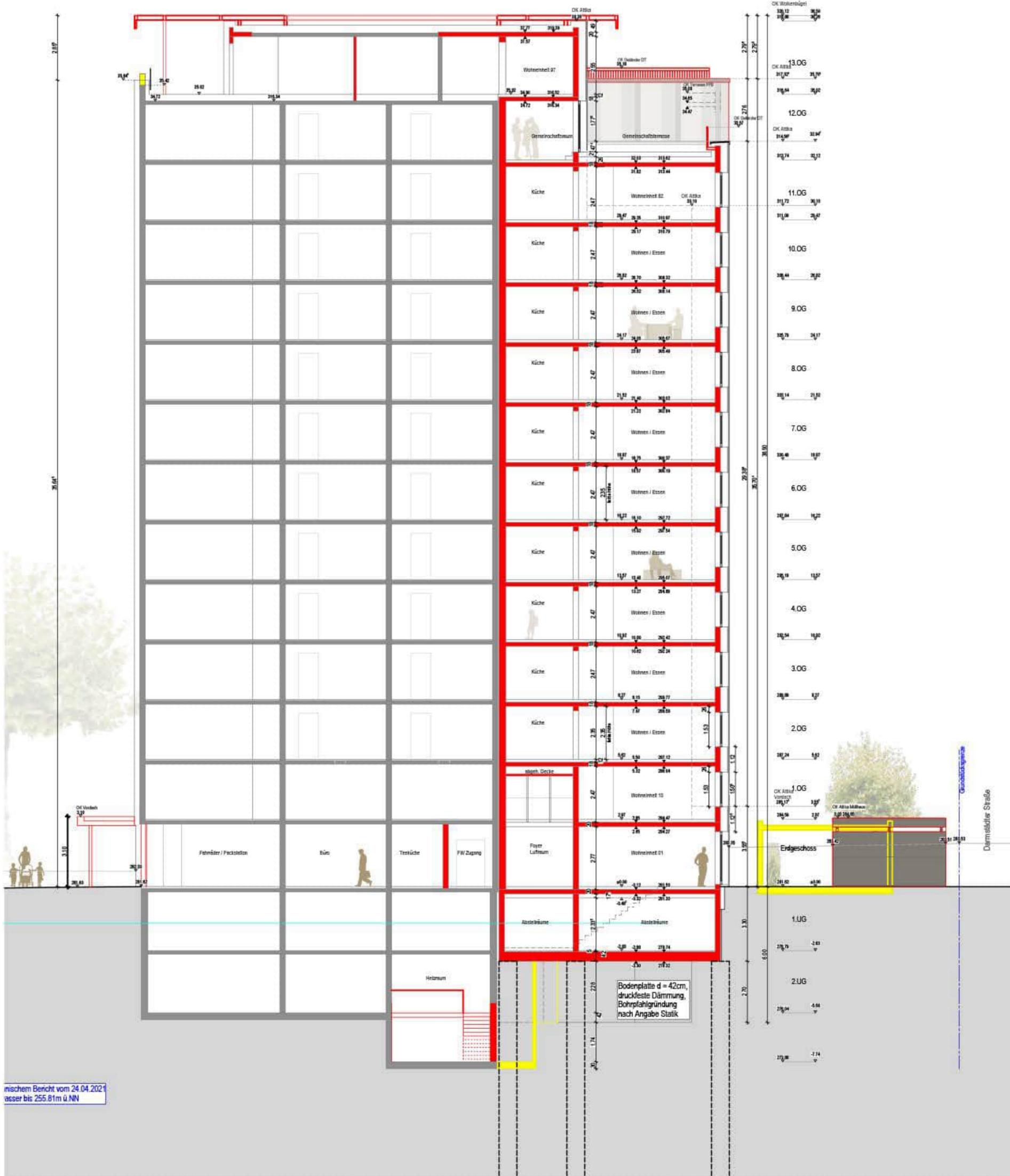
Anbau mit 25 WE und UG
und geänderte Ausführung,
Wetzlarer Straße 25,
Stuttgart Bad Canstatt



Bauherr: **Bau- und
Wohnungsverein
Stuttgart**
Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
Schwarzenbergstraße 64
70188 Stuttgart

Unterschrift:
Bauherr
Architekt: **a+r
ARCHITEKTEN**
an Architektin GmbH
Röschstraße 80/2, 70178 Stuttgart
Tel 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

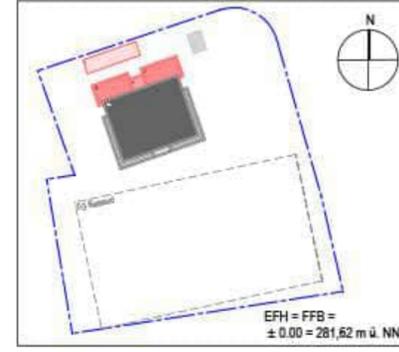
Unterschrift:
Architekt
B 11 Ansicht West, Nord
Mastab: 1:100
Planformat: 594/1000
Gez. Datum: 28.09.2023
Plancode: HB = 594 / 1200 (0.71m²)
Allplan 2023



Bauteillegende:

█ Neubau	█ vorhandene Treppentritt / vorhandene Treppe
█ Abruch	█ vorhandene Flur / vorhandene Decke
█ Bestand	█ vorhandene Vorwand
	█ Ausbaubereich (FA)
	█ 1:30 KG für 130 (Ausbaubereich) nachrichtl. und einbaufähig
	█ 10:10 nachrichtl. und einbaufähig

Anbau mit 25 WE und UG
 und geänderte Ausführung,
 Wetzlarer Straße 25,
 Stuttgart Bad Cannstatt



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
 Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
 Schwarzenbergstraße 64
 70188 Stuttgart

Unterschrift Bauherr

Architekt: **ar ARCHITECTEN**
 ar Architekten GmbH
 Röhrenstraße 59/2, 70178 Stuttgart
 Tel. 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

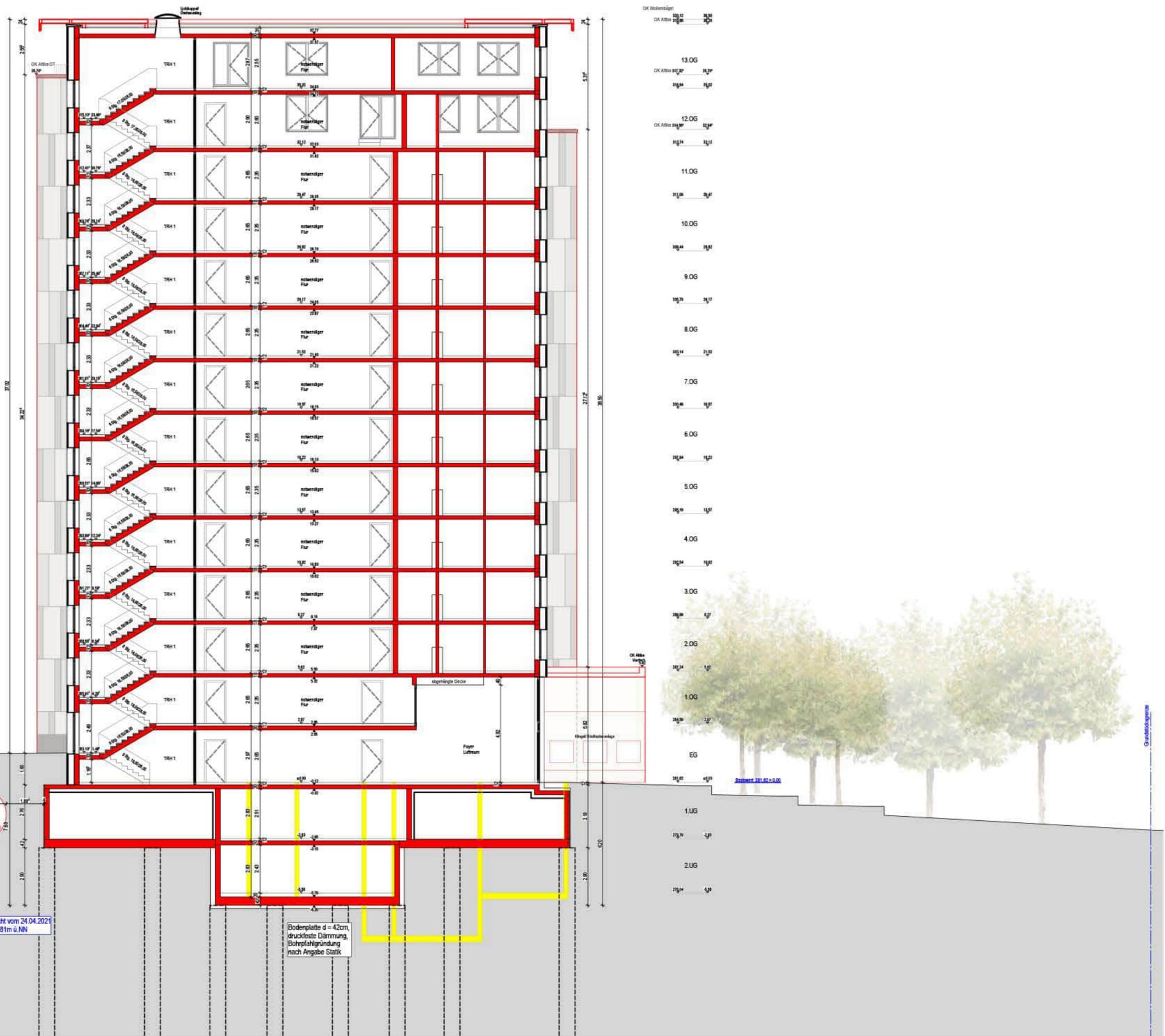
Unterschrift Architekt

B 12 Schnitt 1-1

Maßstab: 1:100
Planformat: 1000x594
Gez. Datum: 28.09.2023

insichem Bericht vom 24.04.2021
 asser bis 255.81m ü. NN

Schnitt 1-1

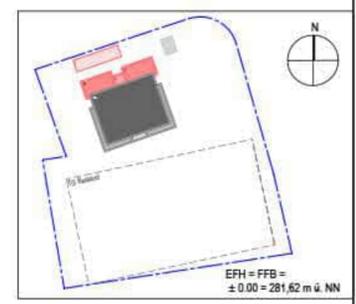


OK	Altba	DT	Vordg
13.OG	213,12	213,00	213,00
12.OG	212,12	212,00	212,00
11.OG	211,12	211,00	211,00
10.OG	210,12	210,00	210,00
9.OG	209,12	209,00	209,00
8.OG	208,12	208,00	208,00
7.OG	207,12	207,00	207,00
6.OG	206,12	206,00	206,00
5.OG	205,12	205,00	205,00
4.OG	204,12	204,00	204,00
3.OG	203,12	203,00	203,00
2.OG	202,12	202,00	202,00
1.OG	201,12	201,00	201,00
EG	200,00	200,00	200,00
1.UG	199,12	199,00	199,00
2.UG	198,12	198,00	198,00

Bauteillegende:

- Neubau
- Altba
- Bestand
- Interne Treppentreppe
- Interne Flur
- Interne Veranda
- Interne Treppentreppe
- Interne Flur
- Interne Veranda

Anbau mit 25 WE und UG und geänderte Ausführung, Wetzlarer Straße 25, Stuttgart Bad Cannstatt.



Bauherr: **Bau- und Wohnungsverein Stuttgart**
 Bau- und Wohnungsverein Stuttgart
 Schwarzenbergstraße 64
 70188 Stuttgart

Unterschrift Bauherr

Architekt: **a+r ARCHITECTEN**
 a+r Architekten GmbH
 Röhrenstraße 89/2, 70178 Stuttgart
 Tel. 0711/722355-0 Fax 0711/722355-22

Unterschrift Architekt

B 13 Schnitt A-A

Maßstab 1:100
 Planformat DIN A1
 Plancode
 Gez. Datum 28.09.2023

Schnitt A-A