

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße (Zu 262)
im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

1. Erörterungstermin

Gelegenheit zur Äußerung bestand im Rahmen eines Erörterungstermins am 20. Februar 2018 in der Zehntscheuer Zuffenhausen unter Beteiligung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen (damals Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) und zwei Bürgern. Die Niederschrift über den Erörterungstermin kann in der Bebauungsplanverfahrensakte eingesehen werden.

| Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|---|-----------------------|
| Die Anwesenden begrüßen die Aufwertung des Gebietes durch die geplanten Bürogebäude. | Kenntnisnahme. | --- |
| Es sollen keine Betriebswohnungen zugelassen werden. | Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Betriebswohnungen) und Hotelnutzungen sollen nur im innenliegenden Bereich des Gewerbegebiets zulässig sein (GE ₂ -Gebiet). | teilweise |
| Die geplante Aufweitung der Lorenzstraße auf drei Abbiegespuren in die Schwieberdinger Straße ist dringend notwendig. | Die ursprünglich vorgesehene Aufweitung wurde auf Anraten des Gutachters nicht weiterverfolgt. Im Verkehrsgutachten wird die Herstellung einer 2. Linksabbiegespur von der Schwieberdinger Straße in Fahrtrichtung Porscheplatz empfohlen, um den Verkehr der verschiedenen Gewerbegebiete in einer angemessenen Qualität abwickeln zu können. | teilweise |
| Auf Grund der verschiedenen Auf-siedlungen (Porsche im Birkenwald, Wolf & Müller) und jetzt mit dem Fritz Campus mit rund 700 Stellplätzen incl. Anlieferung wird angezweifelt, ob die geplante Aufweitung der Lorenzstraße ausreicht. Es sollte daher geprüft werden, ob eine 2. Aus-/Einfahrt für die Tiefgarage im Rechtskurs in und von der Schwieberdinger Straße möglich sei. | In der Verkehrsuntersuchung ist nachgewiesen, dass die Lorenzstraße durch Anpassungen der Signalanlage am Anschluss zur Schwieberdinger Straße und der zusätzlichen 2. Linksabbiegespur aus der Schwieberdinger Straße ausreichend leistungsfähig ist, um den Verkehr der verschiedenen Gewerbegebiete in einer angemessenen Verkehrsqualität abwickeln zu können. Eine Notwendigkeit für eine zweite Hauptzufahrt von der Schwieberdinger Straße aus | teilweise |

| Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|------------|---|----------------|
| | wird deshalb nicht gesehen, ist jedoch auf Ebene des Bebauungsplanes Zu 262 in Teilbereichen zulässig. Der zusätzliche Verkehr kann im Straßennetz mit abgewickelt werden. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der angrenzenden Kreuzungen wurde nachgewiesen. Unzumutbare Auswirkungen sind damit nicht verbunden. | |

2. Öffentliche Auslegung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 9. Februar bis 12. März 2018 durchgeführt. Es wurden während dieses Zeitraums 8 schriftliche Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht.

Die 8 schriftlichen Anregungen sind vollständig nachfolgend dargelegt.

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|--|----------------|
| <p><u>Beteiligter Nr. 1</u> (E-Mail vom 9./1. März 2018)</p> <p>Geschosshöhe Ich bin Anwohner und Grundbesitzer Waldäckerstraße 44. Nach Einsicht in die planerische Konzeption-Visualisierung (Anlage 4) des Architekten-Studio Architettura (Milano) habe ich große Bedenken wegen der Höhe der 3 Geschosse (BFN). Diese sollen 4 Meter höher werden als unser Haus. Ausgerechnet das Haus, dass dem Bauvorhaben am nächsten liegt, wird den meisten Schatten bekommen. Das ist nicht hinnehmbar. Mit zweieinhalb oder zwei Geschossen wäre die Sonneneinstrahlung um einiges besser. Bitte um eingehende Prüfung.</p> | <p>Die heute gültige Gebäudehöhe (GBH₂ = 12 m talseits) wird auf 309,00 m ü. NN erhöht. Dies entspricht etwa 15 m.</p> <p>Für das Gebäude Waldäckerstraße 44 gilt die Baustaffel 7. Hier sind theoretisch auch Gebäude mit einer Höhe von 15 m (2 Geschosse mit 8 m und ein Satteldach mit 7 m Höhe) zulässig. Das heutige Gebäude hat eine Höhe von rund 12 m.</p> <p>Das Gebäude Waldäckerstraße 44 wird mit Vollzug des Bebauungsplanes erst dann verschattet, wenn die Sonne im Westen bis Nordwesten unterhalb eines Winkels von 45 Grad steht. Im derzeitigen Zustand befindet sich eine Lagerhalle im Bereich des zukünftigen Baufeldes (BF IV) mit einer Höhe von 9 m über GOK. Diese steht näher zum Wohngebäude Waldäckerstraße 44 als das geplante Gebäude (ca. 9 m zu</p> | nein |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|--|----------------|
| <p>Zaun Der Zaun ist sehr alt und wird wahrscheinlich mit der Neubebauung erneuert. Um Sichtschutz und Sauerstoffproduktion zu erreichen wurde der Zaun von meiner Seite aus mit Rebstöcken begrünt die sich im Laufe von Jahrzehnten zu einer grünen Fläche entwickelt haben.</p> <p>Bei der Neugestaltung soll Rücksicht genommen werden, dass die Rebstöcke nicht zerstört werden.</p> <p>Wir müssen in Zukunft immer mehr planen und handeln nach dem Motto:</p> <p>DIE NATUR BRAUCHT UNS NICHT - ABER WIR BRAUCHEN DIE NATUR.</p> | <p>13 m). Dadurch ist die Sonnenhöhe, ab der am Beurteilungspunkt Verschattung durch das Gebäude verursacht wird, geringer als im Planfall. Verschattung tritt hier derzeit unterhalb eines Winkels von ca. 35 Grad auf. Am Haus Waldackerstraße 44 wird sich im Planfall keine Verschlechterung ergeben, da der relevante Bereich der Sonnenbahn (ab Sonnenstand im Westen) bereits im Bestand abgeschirmt ist. Betrachtet man die Kriterien der DIN 5034-1 (die hier hilfsweise herangezogen wurde) ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mit dem Bebauungsplan Zu 262 im Vergleich zur bestehenden Situation (Auswirkungen auf das lokale Klima mit Verschattung, Gutachten: Müller-BBM vom 17. April 2020). Außerdem sind nachbarschützende Bestimmungen, wie z. B. Abstandsflächen nach der Landesbauordnung, eingehalten.</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und kann nur privat geregelt werden.</p> | <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|--|-----------------------------------|
| <p>Beteiligter Nr. 2 (E-Mail vom 9. März 2018)</p> <p>Zum Bebauungsplan möchte ich wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Grundsätzliches:</p> <p>Infrastruktur In Stuttgart und im Stuttgarter Ballungsraum entstehen immer mehr Arbeitsplätze, Wachstum aber ist endlich.</p> <p>Sowohl was die Besiedelung angeht (schon jetzt ist die Wohnungsfrage ungelöst) als auch die Natur (immer mehr Grünflächen verschwinden, in Zuffenhausen besonders gut zu beobachten durch die Ausdehnung von Porsche) wie die soziale Infrastruktur (Kindergartenplätze fehlen, Schulen, Verkehr/ÖPNV) herrscht schon jetzt eine Situation vor, die zu immer größeren Problemen führt.</p> <p>Einerseits ist es zwar erfreulich, in Stuttgart durch weitere Arbeitsplätze mehr Gewerbesteuern einzunehmen, andererseits wachsen die Belastungen und bluten andere Gebiete aus, die es dringend nötig hätten.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die bisherige Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet, teilweise nur solche Betriebe und Anlagen, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören – wird durch den neuen Bebauungsplan nicht wesentlich geändert. Das heißt, die Arbeitsplätze und der Mehrverkehr, die durch den neuen Bebauungsplan entstehen, wären annähernd bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts möglich gewesen. Darüber hinaus hat man die soziale Infrastruktur im Auge. Es ist ein Betriebskindergarten nach Aussage des Eigentümers geplant. Die Landeshauptstadt Stuttgart handelt nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung (u. a. entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB). D. h., dass die erneute Inanspruchnahme bereits städtebaulich genutzter Flächen der Neuinanspruchnahme unbebauter Flächen vorzuziehen ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> | <p>---</p> <p>nein</p> <p>---</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|---|
| <p>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit – Verkehr Durch die Neubebauung sollen ca. 2.500 Arbeitsplätze geschaffen werden. All diese Menschen kommen zum geringsten Teil aus der Umgebung, d. h., sie müssen anfahren. Die Tatsache, dass 700 Parkplätze geschaffen werden, weist darauf hin, dass man von einem hohen zusätzlichen Individualverkehr ausgeht.</p> <p>Die Schwieberdinger Straße sollte einst vom Verkehr entlastet werden durch den Verkehr auf der B 10. Das Gegenteil ist heute der Fall, die Schwieberdinger Straße ist schon heute eine Hauptverkehrsstraße vor allem für durchfahrende Verkehre geworden. Die Anwohner sind durch Lärm- und Luftschadstoffe stark belastet. Durch den Ausbau des Rosensteintunnels wird dies nicht verbessert (wie einst versprochen), sondern im Gegenteil noch zunehmen.</p> <p>Wie der zusätzliche Verkehr ohne negative Auswirkungen auf den bisherigen Verkehrsfluss abgewickelt werden soll, bleibt rätselhaft.</p> | <p>Der ruhende Verkehr soll im Wesentlichen unterirdisch untergebracht werden. Die Erschließung der Tiefgaragen mit maximal möglichen ca. 770 Stellplätzen im Endausbau erfolgt über die Lorenzstraße und die Schwieberdinger Straße. Oberirdisch sind im gekennzeichneten Bereich nur wenige Stellplätze möglich. Für die Tiefgarage mit Zufahrt über die Lorenzstraße wird die Anzahl von maximal 650 Stellplätzen und 8 oberirdischen Stellplätzen im städtebaulichen Vertrag begrenzt. Darüber hinaus ist die endgültige Anzahl der Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dabei wird bei der Berechnung der baurechtlich erforderlichen Stellplätze der ÖPNV-Faktor berücksichtigt.</p> <p>Die Schwieberdinger Straße wird neben dem Anliegerverkehr auch von Verkehren befahren, welche von der B 10 bzw. A 81 kommend das Gewerbegebiet in Feuerbach im Bereich der Wernerstraße als Ziel haben. Die Landeshauptstadt Stuttgart wird den Knotenpunkt an der Friedrichswahl umbauen. Hierbei wird auch eine heute nicht vorhandene direkte Verbindung von der B 10/27 zur Wernerstraße über die Meabrücke geschaffen. Hierdurch wird die Schwieberdinger Straße in Zukunft deutlich entlastet werden.</p> <p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 1. <i>Erörterungstermin.</i></p> <p>Um den Verkehrsfluss zu verbessern und die durch die Vorhaben entstehenden zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre abwickeln zu können, soll die Schwieberdinger in Richtung Porscheplatz eine zusätzliche 2. Abbiegespur in die Lorenzstraße erhalten. Das erfordert die Verlegung des öffentlichen Gehwegs auf die Privatflurstücke 4012 und 4015/4. Die öffentliche Nutzung</p> | <p>teilweise</p> <p>ja</p> <p>teilweise</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|----------------|
| <p>Durch den Mehrverkehr entstehen zudem weitere Belastungen durch Luftschadstoffe. Diese lassen sich in der Schwieberdinger Straße nicht einfach dadurch aufheben, dass der Zugang zum Parkhaus in der Lorenzstraße erfolgen soll.</p> | <p>soll als Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 2,5 m im Bebauungsplan daher auf dem Baugrundstück des Gewerbegebietes festgesetzt und gesichert werden (gr/fr/lr). Die Verkehrsfläche wird von der Gehwegfläche durch die Anlage von Verkehrsgrün mit Baumstandorten, was gleichzeitig zur Einbindung und Aufwertung dient, getrennt werden.</p> <p>Die Verkehrszunahme durch die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben trägt nur in sehr geringem Umfang zu den Luftbelastungen bei.</p> <p>Entsprechend den ermittelten Immissionen an ausgewählten Untersuchungspunkten werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für NO₂ an allen Immissionsorten bis auf IO3 (Grenzwert überschritten - Höhe Schwieberdinger Straße 95) und IO5 (Grenzwert erreicht - nordwestlich des Plangebiets ca. Höhe Schwieberdinger Straße 91) an der Schwieberdinger Straße eingehalten (siehe Karte im Umweltbericht Kapitel 3.1), wobei die dargestellte Situation auch für die derzeit bestehenden Verhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung abgeleitet werden kann.</p> <p>Eine Überschreitung des Grenzwerts der 39. BImSchV ist auch für den Prognose-Planfall nur in der Schwieberdinger Straße zu erwarten (IO3 sowie IO5). Dort beträgt die Zusatzbelastung durch den Verkehr aus dem Plangebiet aber weniger als 1 % des Immissions-Jahreswerts (Luftschadstoffgutachten, Müller-BBM vom 4. Juni 2020).</p> | <p>nein</p> |
| <p>ÖPNV Der ÖPNV (S-Bahn-Station Neuwirtshaus, Zuffenhausen) ist ebenfalls an der Obergrenze angekommen und muss ausgebaut werden.</p> | <p>Der Ausbau des ÖPNV ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.</p> | <p>---</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|--|----------------|
| Bereits bestehende Regionalbusverbindungen ins Umland müssten ebenfalls ausgebaut werden. | | |
| Durchfahrtsverbot für Lkw Es wird außerdem vorgeschlagen, in einem Verkehrsgutachten zu klären, inwiefern für die gesamte Schwieberdinger Straße ein Lkw-Durchfahrtsverbot beschlossen werden kann und vom Porscheplatz bis Feuerbach eine Temporeduzierung auf max. 40 km/h. | Ein Durchfahrtsverbot für Lkw über 3,5 t besteht bereits seit 2010 für Zuffenhausen. Darüber hinaus gilt: Im Bebauungsplan können straßenverkehrliche Anordnungen (z. B. Tempolimit, Durchfahrtsverbote) nicht geregelt werden. | teilweise |
| Shuttlebus Außerdem wird vorgeschlagen, Shuttlebusse von Parkhäusern der Firma Porsche als Hauptnutzer der Gebäude und der Haltestellen des Nahverkehrs zu prüfen, die die Arbeitnehmer zu ihren Arbeitsplätzen bringen, um Individualverkehr zu vermeiden. | Dieser Sachverhalt kann nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Ein betriebsinterner Shuttleservice der Porsche AG besteht bereits. | nein ja |
| Schutzgut Klima <u>Bebauungshöhe</u> Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Kaltluftströme aus westlicher Richtung strömen. Die Luft in Zuffenhausen ist bereits jetzt so schlecht, dass eine weitere Bebauung zu einer weiteren starken Beeinträchtigung führen wird. Durch den jetzt geplanten Höherbau würde der Kaltluftfluss noch stärker beeinträchtigt und eine angemessene Durchlüftung erschwert. Ein Klimaschutzgutachten muss dies klären. Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (mehr Bäume, auch entlang der Schwieberdinger Straße) müssen geplant werden. Laut Aufstellungsbeschluss vom Dez. 2017 sind offenbar auch weitere grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. | Insgesamt ergibt sich für den neuen Bebauungsplan eine positive Bilanz bezüglich der Ver-/Entsiegelung mit einem zukünftig höheren Anteil von Frei- und Grünflächen (z. B. Baumpflanzungen im Gewerbegebiet und einseitig entlang der Lorenzstraße bzw. Schwieberdinger Straße, neuer Platz mit Bäumen, private Grünfläche). Mit Sicherung von Bestandsbäumen (6 im Bereich der Lorenzstraße) sowie mindestens 64 Neupflanzungen von standortgerechten, mittelkronigen Laubbäumen sind im Plangebiet insgesamt 70 Einzelbaumstandorte (ohne Beachtung der zusätzlichen randlichen Pflanzverpflichtungen und der privaten Grünflächen) vorgesehen. Die im Vergleich zum bestehenden Planrecht größeren zulässigen Gebäudehöhen führen zu keinen gravieren- | nein |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|----------------|
| | <p>den zusätzlichen Stauwirkungen und keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Durchlüftung der benachbarten Siedlungsflächen. Aufgrund der in Richtung Westen vorgelagerten Nutzungen und Bebauungen im Industrieklimatop ist der Kaltluftstrom aus Westen bereits auf die lokal vorherrschenden Untergrundbedingungen im Plangebiet adaptiert (vorhandene Rauigkeit in der Umgebung des Plangebiets). Die möglichen Gebäudehöhen im Plangebiet sind mit einer zulässigen maximalen Dachhöhe von 325,00 m ü. NN nur um 3 bis 4 m höher als die westlich vorgelagerten Gebäude an der Lorenzstraße. Somit ist von keiner relevanten zusätzlichen Stauwirkung auszugehen (Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das lokale Klima mit Verschattung, Gutachten: Müller-BBM vom 17. April 2020).</p> | |
| <p><u>Beteiligter Nr. 3</u> (E-Mail vom 11. März 2018)</p> <p>Ich bin Eigentümer des Hauses Marconistraße 38. Das Grundstück grenzt direkt an das geplante Gebiet. Zur Vermeidung von Lärm und Schutz der menschlichen Gesundheit im Wohngebiet sollten folgende Aspekte in die Planung mit eingebracht werden:</p> <p>Gestaltung der Parkanlage Die direkt angrenzende Parkanlage sollte in Zusammenarbeit mit den Anwohnern weiter detailliert werden. Art und Ausmaß der Bepflanzung müssen zum Zwecke von Sicht und Lärmschutz für die Anwohner gestaltet sein (Bsp. entsprechende Größe, Höhe und Dichte der Bepflanzung).</p> | <p>Die Gestaltung der privaten „Parkanlage“ (private Grünfläche) kann im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt werden. Die private Grünfläche ist entsprechend der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Zu 262 in parkartigem Charakter als mit Einzelbäumen überstandene Grünfläche (standortgerechte Laubbäume; Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm gemessen 1,00 m über Gelände, Hochstamm) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig</p> | <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|------------------|
| <p>Der Eingang in den Park von der Schwierberdinger Straße ist mit weiteren Lärmschutzmaßnahmen zu gestalten. Der eindringende Lärm aus der Schwieberdinger Straße ist zu minimieren.</p> | <p>zu ersetzen. Die private Grünfläche ist als extensive, kräuter- und blütenreiche Wiese zu entwickeln. Der Anteil an Blütenpflanzen im Saatgut muss dabei mindestens 60 % betragen. Für die Ansaat ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden.</p> <p>Innerhalb der Fläche sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m, Tore und Wegeverbindungen aus wasserdurchlässigem Belag sowie Aufenthaltsbereiche mit Sitzelementen bis zu einer Gesamtgröße von maximal 500 m² Grundfläche zulässig. Mit der vorgesehenen Bepflanzung kann ein gewisser Lärmschutz erreicht werden.</p> | <p>teilweise</p> |
| <p>Der Gehweg im Park ist mit dem größtmöglichen Abstand zu den angrenzenden Grundstücken der Marconistraße anzulegen zur Vermeidung von Lärm.</p> | <p>Die Planung, das Gewerbegebiet für die Allgemeinheit zu öffnen, wird von der Stadt begrüßt. Diese fußläufige Verbindung ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um das Gebiet auch für Fußgänger möglichst gut an die Umgebung anzubinden. Die fußläufige Verbindung zwischen der Marconistraße und der Lorenzstraße wurde als Gehrecht für die Allgemeinheit im Bebauungsplan festgesetzt. Diese geplante Verbindung verläuft in ausreichender Entfernung zum Haus Marconistraße 38. Weitere Wege auf privaten Flächen können planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus wurde im städtebaulichen Vertrag die Öffnung (Montag bis Freitag, jeweils von 6:00 bis 22:00 Uhr) festgeschrieben, so dass während der nächtlichen Ruhezeiten mit keinen von der Fußgängerverbindung ausgehenden Immissionen zu rechnen ist. Eine privatrechtliche Abstimmung ist jederzeit möglich und wird durch den Bebauungsplan nicht verhindert. Die Gestaltung der privaten Grünfläche ist in ihren Grundzügen im städtebaulichen Vertrag geregelt (z. B. Anzahl der Bäume).</p> | <p>teilweise</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|------------------|
| <p>Stellplätze Durch die mehr als 2.000 Büroarbeitsplätze werden mehr als die geplanten 700 Tiefgaragenplätze erforderlich sein. Ansonsten führt dies zu einem erhöhten Verkehrs- und Parkaufkommen im Wohngebiet. Das ist nicht akzeptabel. Es sind weitere Maßnahmen seitens Planung aufzuzeigen zur Verbesserung der Parksituation. Bsp. Bereitstellung von Tiefgaragenplätze für Anwohner oder vereinfachte und begünstigte Anlage von Parkplätzen durch die Anwohner in der Marconistraße. Hierzu sind die Straße bzw. der Gehweg anzupassen.</p> | <p>Im Gebiet Zuffenhausen-West – hierzu zählt auch das Wohngebiet Am Stadtpark/Marconistraße – wurde eine Erhebung der Parkplatzauslastung als Grundlage für die Entscheidung zur Einführung eines Parkraummanagements durchgeführt. Derzeit werden die Ergebnisse ausgewertet.</p> <p>Die Landeshauptstadt Stuttgart sieht es nicht als ihre vordringliche Aufgabe, öffentliche Parkplatzanlagen für das Abstellen von Anwohnerfahrzeugen bereitzustellen.</p> | <p>teilweise</p> |
| <p><u>Beteiligter Nr. 4 bis 7</u> (E-Mail vom 12. März 2018)</p> <p>Parkdruck im angrenzenden Wohngebiet Im angrenzenden Wohngebiet Am Stadtpark gibt es einen erheblichen Parkdruck, durch die Bewohner und durch Pendler, die kostenfrei hier parken, um die S-Bahn zu nutzen. Daher sollte auf jeden Fall von einer Ermäßigung der Stellplätze abgesehen werden.</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 2 unter <i>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit – Verkehr</i> und Beteiligter Nr. 3 unter <i>Stellplätze</i>.</p> | <p>teilweise</p> |
| <p>Geschossflächenzahl Die GFZ auf das Höchstmaß von 2,4 festzusetzen lässt keinen Spielraum für Befreiungen und steht im krassen Kontrast zur Umgebung.</p> | <p>Hierdurch wird eine möglichst flächeneffiziente Nutzung des sich bietenden Entwicklungspotenzials im Innenbereich ermöglicht und somit dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen. Außerdem besteht ein ausreichender Abstand durch die private Grünfläche hin zu der Wohnbebauung an der Marconistraße.</p> | <p>nein</p> |
| <p>Geschosshöhe Für den Baukörper an der Schwieberdinger Straße 7 (!) Vollgeschosse zu erlauben, wird an der Schwieberdinger Straße einen sehr</p> | <p>Mit Staffelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird ein städtebaulich sinnvoller Übergang zwischen der</p> | <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|--|----------------|
| <p>hohen Akzent setzen. Das Gebäude gegenüber (das Autohaus Opel) hat die Höhe von ca. 2,5 Vollgeschossen. Weit und breit findet sich an der Schwieberdinger Straße kein derartiges Gebäude. Wurde hier mal eine Straßenabwicklung verlangt? Vom Kreisel kommend steht dort zuerst das Museum, ein Meilenstein. Und dann kommt, nach der Brücke, eine überschaubare Straße mit ablesbaren Proportionen.</p> <p>Sieben Geschosse würden Tür und Tor öffnen, um zukünftig eine intensive, hohe Bebauung an der Schwieberdinger Straße zu ermöglichen. Eine Straße, die eigentlich beruhigt werden sollte. Immerhin wird hier gewohnt und gelebt!</p> | <p>vorhandenen, zumeist zweigeschossigen, heterogen geprägten Wohnbauungsstruktur an der Marconistraße und den höheren Gebäuden im Gewerbegebiet an der Lorenzstraße (Wolf & Müller, Gebäude bis ca. 27 m) geschaffen. In der Marconistraße sind in der Baustaffel 7 bis zu 15 m hohe Wohngebäude mit Satteldach zulässig.</p> <p>Die künftige Höhenentwicklung war auch Gegenstand der Beratungen des Gestaltungsbeirates und dessen Anregungen, die Gebäudehöhen zur Wohnbebauung - an der Marconistraße sind abgestaffelte Gebäude zwischen maximal 15 m und maximal 23 m - abzustufen und „die Adressbildung des Quartiers vor allem an der Schwieberdinger Straße zu verstärken. Das kann auch mit einem höheren Gebäude oder mit einem Platz als Eingang gelingen“.</p> <p>Mit den Festsetzungen, an der Ecke Lorenzstraße/Schwieberdinger Straße ca. 24 m bzw. ca. 31 m hohe Gebäude zuzulassen, wird den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates Rechnung getragen.</p> <p>Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan erlaubt bereits nördlich der Lorenzstraße bis 6 Vollgeschosse (ca. 21 m hohe Gebäude) mit zusätzlichem Satteldach (Ausnahmsweise Flachdach).</p> <p>Das angesprochene Opelgelände liegt in einem Gebiet der Baustaffel 3. Hier sind Gebäude bis zu einer absoluten Höhe von 19 m zulässig.</p> | |
| <p>Gestaltungsbeirat Der Gestaltungsbeirat ist zum Glück nur ein Beirat, diese Empfehlung hat keinerlei bindende Wirkung!</p> | <p>Kenntnisnahme. Auch wenn die Empfehlung rein rechtlich nicht umgesetzt werden muss, so entfaltet sie dennoch für die Verwaltung einen richtungsweisenden Charakter.</p> | <p>---</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|---|------------------------|
| <p>Fuß- und Radweg Die Baugrenze von der Schwieberdinger Straße zurück zu schieben finde ich sinnvoll, vorausgesetzt der Fuß- und Radweg funktioniert trotzdem noch (im Hinblick auf Einfahrten).</p> <p>Ein Fuß- und Radweg, der stumpf an einem denkmalgeschützten Haus endet, ist ein Witz. Ein Denkmal ist ein Denkmal, damit es erhalten wird. Zu hoffen, dass sich das in Luft auflöst oder anders verschwindet, ist müßig. Also sollte man so planen, dass der Fuß- und Radweg von vornherein Sinn macht, auf der Schwieberdinger Straße, dies wäre auch im Sinne der Erschließung von Zuffenhausen für Fahrradfahrer. Immerhin wurde die Fahrradverbindung vom Kelterplatz zur Schlotwiese gerade erst ermöglicht. Hierfür eine Fahrspur zu opfern wäre auch im Sinne der langfristigen Beruhigung der Schwieberdinger Straße, statt hier eine weitere Einflugschneise in die Stadt zu gestalten, durch hohe Gebäude und breite Straßen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>In der Schwieberdinger Straße ist die Aufgabe eines Fahrstreifens zugunsten einer Verbreiterung des Geh- und Radweges nicht möglich, weil die getrennte Aufstellung des Linksabbiegeverkehrs und des Geradeaus-/Rechtsabbiegeverkehrs vor der Kreuzung mit der Marconistraße beibehalten werden muss. Zwischen der Lorenz- und Marconistraße besteht die letzte Lücke in der Radführung entlang der gesamten Schwieberdinger Straße. Eine vernünftige Alternativstrecke gibt es nicht. Der Ausbau ist zwar Konkret nicht absehbar, aber mit dem Bebauungsplan wird die Möglichkeit dazu gesichert.</p> | <p>---</p> <p>nein</p> |
| <p>Fassadenbegrünung Falls eine Fassadenbegrünung gewünscht ist, sollte man diese auch effektiv im Bebauungsplan möglich machen an der Baugrenze, nach hinten hat sie wenig städtebauliche Wirkung (wenn nur ein bestimmter Prozentsatz der Fassade zu begrünen ist und vorne keine Ausnahmen möglich sind um Begrünung zu realisieren).</p> | <p>Die Integration einer Fassadenbegrünung wird auf dem gesamten Gewerbegebietsareal möglich sein, jedoch nicht über den Bebauungsplan Zu 262 verbindlich festgesetzt. Außerdem sind bei den geplanten Bürogebäuden keine größeren geschlossenen Wände für eine Fassadenbegrünung zu erwarten.</p> <p>Siehe auch unter Beteiligter Nr. 2 unter <i>Schutzgut Klima</i>.</p> | <p>nein</p> |
| <p>Investor Abschließend möchte ich bemerken, dass ein Bebauungsplan sehr lange gilt, unabhängig vom Nutzer.</p> | <p>Die Planung steht im Einklang mit dem städtebaulichen Leitbild Innen- vor Außenentwicklung. Gründe, weshalb an</p> | <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|----------------|
| <p>Hier wird ein maximal ausgenutztes Planrecht geschaffen, das für jeden Investor ein Leckerbissen sein wird. Ob diese Firma sich hier hält, wird man sehen. Ich sehe keinen Grund dieser Firma diese maximale Ausnutzung anzubieten.</p> | <p>dieser Stelle am Rande eines bestehenden Gewerbegebiets keine stadträumlich verträgliche, verdichtete, flächensparende Bebauung stattfinden sollte, sind deshalb nicht erkennbar.</p> | |
| <p><u>Beteiligter Nr. 8</u> (E-Mail und gleichlautendes Schreiben vom 12. März 2018)</p> <p>Nutzung und Wertverlust</p> <p><u>Bekanntmachung</u> Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung (gekürzt):</p> <p>Um die Planungen der Firma Fritz OHG Spedition umzusetzen, sei das bestehende Planrecht insbesondere im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, die Höhe der baulichen Anlagen und die Geschossflächenzahl anzupassen und ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Die beschriebene Nutzung hat offenbar nichts mit einer für eine Spedition typischen Nutzung zu tun. Die bisherige Nutzung als Speditionsgelände hatte in ihrem tatsächlich ausgeübten Umfang akzeptable Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung. Dies lag zum einen daran, dass das Speditionsgeschehen auf der der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite stattfand und zudem eine Brachfläche für Abstand zur Gewerbenutzung sorgte. Allerdings wurde jüngst eine massive Zunahme der Pkw-Abstellung auf der der Wohnbebauung zugewandten Seite festgestellt.</p> <p>Der beschriebene größenteilige Abriss der bestehenden Bebauung und die dargestellte Neubebauung</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 2 unter <i>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit-Verkehr und Schutzgut Klima.</i></p> | <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|----------------|
| <p>und Neunutzung stellt eine grundlegende Nutzungsänderung dar, die sich sehr nachteilig insbesondere auf die angrenzende Wohnnutzung (Marconistraße, Waldäckerstraße) auswirkt. Mit der geplanten Nutzung ist für die Anwohner ein Verlust von Gesundheits- und Lebensqualität sowie materiellem Wert verbunden.</p> | <p>Eine wesentliche Wertminderung für die Grundstücke ist nicht erkennbar, weil die Nachfrage nach Wohnungen in Stuttgart weiterhin hoch ist. Nachbarschützende Bestimmungen, wie z. B. Abstandsflächen nach der Landesbauordnung, sind eingehalten, so dass nach wie vor von gesunden Wohnverhältnissen im östlich angrenzenden Wohngebiet auszugehen ist. In den vorliegenden Fachgutachten wurde u. a. zu den Themen Lärm und Luft keine wesentliche Verschlechterung festgestellt. Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter können durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vermieden und minimiert werden, so dass keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter bestehen werden.</p> | |
| <p>Schutzgut Mensch Mit der geplanten Neubebauung geht eine unakzeptable Zunahme der Beschattung der Wohngrundstücke, eine Beeinträchtigung der Luftsituation sowie eine sich verschlechternde Lärmsituation einher. Das Schutzgut menschliche Gesundheit ist von der neuen Planung nachteilig betroffen. Daher sind grundlegende Änderungen an der Planung erforderlich.</p> | <p>Die angesprochenen Themen wurden in Gutachten überprüft und es ist nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, auch nicht auf das Schutzgut Mensch, zu rechnen (Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das lokale Klima mit Verschattung, Gutachten: Müller-BBM vom 17. April 2020, Luftschadstoffgutachten, Müller-BBM vom 4. Juni 2020, Gewerbelärmuntersuchung, Müller-BBM vom 20. April 2020, Verkehrslärmuntersuchung, Müller-BBM vom 20. April 2020)</p> | nein |
| <p>Bekanntmachung Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der vorliegenden Form mag rechtskonform sein, hat aber dazu geführt, dass ein wesentlicher Anteil der betroffenen Anwohner nicht oder nur durch Zufall Kenntnis von der Planung erlangt hat. Für die weiteren Verfahrensschritte wird daher angeregt, dass zumindest die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bewohner und</p> | <p>Die Landeshauptstadt Stuttgart ist durch das Baugesetzbuch dazu verpflichtet, die Öffentlichkeit zu beteiligen. Die Information über die Planung erfolgte über Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart. Der Entwurf des Bebauungsplans konnte beim Amt für Stadtplanung und Wohnen (damals Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung), im Bezirksamt</p> | nein |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|----------------|
| <p>die Eigentümer dieser Grundstücke persönlich schriftlich informiert werden. Hiermit wird ein entsprechender Antrag gestellt. Auf diese Weise kann ein größerer Teil der direkt Betroffenen gezielt in die Verfahrensschritte einbezogen werden. Bekanntermaßen kann eine frühzeitige und transparente Einbeziehung der direkt Betroffenen zu einem breiteren Konsens bzw. zu einer größeren Akzeptanz für das jeweilige Vorhaben führen. Dies sollte im Interesse der Vorhabenträger und der Verwaltung liegen.</p> | <p>Zuffenhausen sowie auf der Homepage eingesehen werden. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat im Rahmen des Verfahrens die formellen Anforderungen erfüllt. Ein öffentlicher Erörterungstermin fand am 20. Febr. 2018 um 18:00 Uhr in der Zehntscheuer Zuffenhausen statt.</p> <p>Das Baugesetzbuch sieht über die frühzeitige Beteiligung und die nachfolgende Öffentliche Auslegung keine weitere Bürgerbeteiligung vor. Es gibt auch keine Rechtsverpflichtung, die „Betroffenen“ und „Bewohner“ persönlich zu beteiligen. Da unter dem Begriff der Öffentlichkeit sowohl eine als auch mehrere natürliche oder juristische Personen und deren Vereinigung, Organisation oder Gruppen definiert sind, stellt sich mitunter bei der Benachrichtigung auf die vorgeschlagene Art bereits die Frage, wer als Betroffener des Verfahrens gilt.</p> <p>Darüber hinaus gab es keine Hinweise und Anregungen aus der Einwohnerschaft, dem Bezirksbeirat und dem Gemeinderat, dass eine informelle Bürgerbeteiligung gewünscht wird oder notwendig erscheint.</p> | |
| <p>Geltungsbereich <u>Beschlussvorlage</u> <u>Beschlussantrag</u> Der Geltungsbereich sei nach dem gegenwärtigen Stand der Planung dargestellt. Die Planung wird jedoch über den dargestellten Bereich hinaus Auswirkungen haben. Für den Leser der Unterlagen ist nicht klar, wie weit sich der Wirkraum der zukünftigen Nutzung ausdehnt (auch trotz der Ausführungen in Anlage 1). Aus Sicht eines Anwohners der angrenzenden Wohnbebauung ist anhand des Beschlussantrages insbesondere unklar, welche möglichen Nachteile (z. B. Immissionen) die</p> | <p>Die erstellten Gutachten gehen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Zu allen relevanten Umweltbelangen wurden Gutachten erstellt und in der Begründung mit Umweltbericht dargelegt. Danach sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p> <p>Diese Gutachten sind im nächsten Beteiligungsschritt, der öffentlichen Auslegung, für jedermann einsehbar.</p> | ja |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|---|----------------|
| neue Nutzung mit sich bringen kann. | | |
| <p>Lebensmittelladen Neben Bürogebäuden sollen funktional ergänzende Nutzungen wie ein Restaurant, Café/Bistro und ein Casino, ein Kiosk, Zeitschriftenläden und ein der Gebietsversorgung dienender Lebensmitteladen sowie ein Kindergarten entstehen.</p> <p>Ob ein der Gebietsversorgung dienender Lebensmitteladen notwendig ist, wird in Frage gestellt, da in fußläufiger Entfernung bereits Lebensmitteldiscounter mit umfangreichem Sortiment (LIDL, ALDI, EDEKA etc.) sowie ein Bäcker mit Warmtheke vorhanden sind. Es ist zu befürchten, dass ein Lebensmitteladen zusätzlichen Verkehr an der ohnehin schon überlasteten Schwieberdinger Straße mit seinen negativen Auswirkungen auf die Anwohner erzeugt. Eine derartige Nutzung ist für ein Bürogebäude nicht erforderlich und wird wegen seiner negativen Auswirkungen auf die Anwohnerschaft abgelehnt.</p> | <p>Ausnahmsweise zugelassen werden soll der Verkauf von Waren auf untergeordneter Betriebsfläche, sofern sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Dieses sogenannte „Handwerkerprivileg“ gilt als Entgegenkommen bzw. als Standortvorteil für produzierendes Gewerbe, denen durch sogenannten „Direktverkauf“ ein weiteres Standbein ermöglicht werden soll. Als „untergeordnet“ gilt eine Fläche in diesem Zusammenhang, wenn sie maximal 5 % der Geschossfläche der Betriebe, aber maximal 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet. In dieser Größenordnung kann davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen auf zentrale Handelsstandorte in der Umgebung vermieden werden</p> <p>Um eine Versorgung der im dortigen Gewerbegebiet arbeitenden Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten, werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ausnahmsweise zugelassen. Dies erscheint im Sinne der Wirtschaftsförderung notwendig, um das Gebiet für Firmen attraktiv zu machen. Erfahrungsgemäß ist für standortsuchende Firmen eine mögliche Versorgung der Arbeitnehmer in den Pausen ein Auswahlkriterium. Darüber hinaus kann dadurch Verkehr z. B. in den Mittagspausen vermieden werden. Die Versorgung soll entweder bei einem Bäcker, einem Metzger oder bei einem gastronomischen Betrieb mit Außer-Haus-Verkauf von Lebensmitteln erfolgen können. Auf diese Art und Weise kann gewährleistet werden, dass die genannten Betriebe die unmittelbare Versorgungsfunktion übernehmen können, ohne dass von ihnen negative</p> | ja |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|----------------|
| | <p>Auswirkungen auf die integrierten Standorte der Nahversorgung ausgehen.</p> <p>Größere Handelsflächen sind unzulässig. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner des benachbarten Gebiets zu erwarten.</p> | |
| <p>Lärm Die konkrete Lage dieser ergänzenden Nutzungen hat entscheidenden Einfluss auf die Beeinträchtigung (bspw. Lärm) der angrenzenden Wohnnutzung in der Marconistraße und Waldäckerstraße. Beispielsweise könnte ein möglicher Freibereich des Restaurants, Café/Bistro und eines Kindergartens zu Lärmbelästigungen bei den Bewohnern des Wohngebietes führen.</p> <p>Die räumliche Lage der ergänzenden Nutzungen muss zwingend so platziert werden, dass auch temporär wirkende Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind (die Wohnbebauung wird 24 Stunden am Tag genutzt).</p> <p>Diese nachteilige Beeinträchtigung wurde bereits bei der früheren Bauvoranfrage der Fa. Fritz thematisiert. Die Fa. Fritz wollte einen Freibereich des Casinos unmittelbar angrenzend an die Wohngebäude platzieren! Wenn dutzende oder hunderte Menschen im Freien speisen und sich unterhalten, erzeugt dies eine sehr störende Geräuschkulisse und beeinträchtigt die Lebensqualität der Anwohner auch werkstags. Die Freiflächen der ergänzenden Nutzungen sollten daher bspw. zum beschriebenen, zentralen mit Bäumen bestandenen Platz liegen. Damit wird dieser Platz weiter belebt und aufgewertet. Zudem verfügen mehrere Baukörper über</p> | <p>Der Bauherr hat Sorge zu tragen, die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen. Dies wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Für Nutzungen, wie u. a. Freibereiche von Restaurants, sind die Lärmwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes einzuhalten. Die Einhaltung kann z. B. durch Öffnungszeiten geregelt werden.</p> <p>Anlagen für soziale Zwecke, hier die angesprochene Kindertageseinrichtung, sind nach dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung typischerweise verbundenen Auswirkungen sind ortsüblich, sozialadäquat und in der Bevölkerung allgemein zu akzeptieren. Gemäß § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen oder ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen.</p> | --- |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|----------------|
| <p>Innenhöfe, die diese Funktion übernehmen könnten. Der Kindergarten könnte bspw. wie bisher auch problemlos zur Lorenzstraße hin ausgerichtet werden.</p> <p>Je nach Lage der Nutzungen Restaurant, Café/Bistro, Kindergarten etc. mit entsprechenden Freiflächen kann auch nach Realisierung der Bebauung eine stark negative Beeinträchtigung der angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung eintreten. Daher ist dieser Aspekt relevant und muss beleuchtet werden.</p> | | |
| <p>Zulässige Nutzungen Es dürfen wie im derzeitigen Bebauungsplan nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die das Wohnen nicht stören. Der neue Bebauungsplan darf die Wohnbebauung nicht schlechter stellen und muss daher konkrete Vorgaben zur Lage bzw. zu den Auswirkungen der ergänzenden Nutzungen enthalten.</p> | <p>Der neue wie der alte Bebauungsplan wird zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung den östlichen Teilbereich des Gewerbegebiet (GE₂) einschränken.</p> <p>Siehe auch Beteiligter Nr. 2 unter <i>Infrastruktur</i> und Beteiligter 8 unter <i>Geschosshöhe</i>.</p> | ja |
| <p>Bauabschnitte Die Neubebauung soll demnach voraussichtlich in vier Bauabschnitten realisiert werden. Dies bedeutet, dass die Anwohner über mehrere Jahre hinweg mit einer Baustelle „vor der Türe“ bzw. noch schlimmer „hinter dem Gartenzaun“ belastet werden. Was geschieht, wenn die Realisierung ins Stocken gerät oder gar unterbrochen oder ausgesetzt wird? Es würde sich ein dauerhaftes störendes Bild ergeben. Es wäre daher eine Umsetzung in einem Zug vorzuziehen, um die mit dem Bau verbundenen Belastungen zeitlich zu begrenzen.</p> <p>Den Unterlagen sind keine Angaben zur Reihenfolge der Realisierung</p> | <p>Die Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen zum Schutz vor Baulärm sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>In erster Linie trägt der Bauherr als Betreiber der Baustelle die Verantwortung über Staubemissionen, die von laufenden Bauarbeiten ausgehen. Er muss während der Durchführung der Arbeiten geeignete Maßnahmen der Staubvermeidung oder -reduzierung ergreifen. Das ergibt sich aus der in der § 22 Abs. 1 BImSchG geregelten Pflicht zur Immissionsverhinderung beziehungsweise Immissionsreduzierung.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag wurde eine Projektverpflichtung aufgenommen.</p> | nein |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|---|----------------|
| <p>der vier Bauabschnitte zu entnehmen. Die Reihenfolge ist deshalb von Relevanz, da es je nach Reihenfolge zu unterschiedlich starken Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung führen wird. Gerade der Abbruch und Neubau von Gebäuden ist mit erheblichen Lärm- und Staubemissionen verbunden. Es ist davon auszugehen, dass eine Realisierung zunächst der Bauabschnitte nächstgelegen zur Wohnbebauung an der Marconistraße sinnvoll erscheint, da die neuen Baukörper Baustellenemissionen der nachfolgenden Baukörper zum Wohngebiet abschirmen.</p> <p>Der Bewertungsaspekt Lärm wäre gemäß Checkliste nicht betroffen. Zum einen beeinträchtigt der Baulärm wegen der stufenweisen Realisierung die angrenzende Wohnbebauung über einen sehr langen Zeitraum hinweg.</p> | <p>Diese regelt die Fertigstellung der Gebäude in den verschiedenen Baufeldern. In den Baufeldern I (Ecke Lorenz-/Schwieberdinger Straße) und II (Schwieberdinger Straße) sind die Gebäude spätestens 3 Jahre nach Genehmigung des Bauantrags fertig zu stellen. Für die Baufelder III (Hintergebäude Lorenzstraße 7 und 9), IV (Gebäude neben Waldackerstraße 44) und VI (Lorenzstraße 7 und 9) wurde das Ziel fixiert, ab September 2031 mit der Umsetzung zu beginnen.</p> | |
| <p>Baustelleneinrichtung Die Wahl der Lage und der zeitliche Bestand von Baueinrichtungsflächen muss so erfolgen, dass die angrenzende Wohnbebauung nicht in Mitleidenschaft gezogen wird. Baueinrichtungsflächen sollen daher nicht auf den der Wohnbebauung zugewandten Freifläche liegen, denn sonst würden die Immissionen am stärksten ausfallen. Eine Baustellenzufahrt darf nicht über die Verbindung zur Marconistraße her erfolgen (heute Flst. 4020/9). Dies wäre mit unzumutbaren jedoch vermeidbaren Belästigungen für die Anwohner insbesondere der Bewohner der unmittelbar angrenzenden Wohngebäude Marconistraße 40 und 42 verbunden.</p> | <p>Die Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen zum Schutz vor Baulärm sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Haben unmittelbar Betroffene einer Baustelle den Verdacht, dass diese zu laut ist, können sich die Betroffenen an die zuständige untere Immissionsschutzbehörde (Amt für Umweltschutz) wenden. Diese prüft dann, ob die so genannten "Eingreif-Richtwerte" der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) überschritten werden. Ist dies der Fall, können durch die untere Immissionsschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Begrenzung des Baulärms angeordnet werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Mit dem genannten Flurstück 4020/9 ist wohl das Flurstück 4024/9 gemeint.</p> | nein |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|----------------|
| <p>Keine Verbindung zwischen Marconistraße 40 und 42 Diese Verbindung der Neubebauung mit der Marconistraße darf auch nach Herstellung der Neubebauung keine neue erschließende Wegefunktion zukommen, da dieser damit eine massive Störung (Lärm, Vermüllung, Beunruhigung, Störung) insbesondere der unmittelbar angrenzenden Gebäude Marconistraße 40 und 42 verbunden wäre. Sie ist verkehrsplanerisch auch nicht erforderlich.</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 3 unter <i>Gestaltung Parkanlage</i>.</p> | <p>nein</p> |
| <p>Es soll weiterhin eine neue Wegebeziehung zwischen der Marconistraße und der Lorenzstraße entstehen. Diese neue Wegebeziehung wirkt sich jedoch sehr negativ auf die Wohnqualität und auch den Marktwert insbesondere bei den unmittelbar angrenzenden Gebäuden Marconistraße 40 und 42 aus. Mit der neuen Wegebeziehung ist eine massive Störung (Lärm, Vermüllung, Beunruhigung, Störung) verbunden.</p> <p>Das Wohnumfeld wäre gemäß Checkliste in seiner Ausstattung nicht betroffen. Durch die Anlage einer neuen Wegebeziehung zwischen Lorenzstraße und Marconistraße wird die Ausstattung des Wohngebietes stark negativ beeinflusst.</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Nutzung und Wertverlust</i>.</p> <p>Darüber hinaus wurde im städtebaulichen Vertrag die Öffnung (Montag bis Freitag, jeweils von 6:00 bis 22:00 Uhr) festgeschrieben, so dass während der nächtlichen Ruhezeiten mit keinen von der Fußgängerverbindung ausgehenden Immissionen zu rechnen ist.</p> | <p>nein</p> |
| <p>Die Veränderung der Wegebeziehung muss wie oben bereits dargestellt als stark nachteilig für die Anwohner im Wohngebiet betrachtet werden und muss daher aus der Planung genommen werden.</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 3 unter <i>Gestaltung der Parkanlage</i>.</p> | <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|--------------------------------|
| <p>Geschosshöhe Die Gebäudehöhen sollen in Richtung Lorenzstraße und Schwieberdinger Straße zwischen maximal 23 m und 31 m betragen - ohne Technikgeschoss.</p> <p>Im aktuellen Bebauungsplan ist die Höhe der baulichen Anlage talseits mit höchstens 21 m zulässig (GBH1).</p> <p>Zur Wohnbebauung an der Marconistraße sind abgestaffelte Gebäude mit maximal 15 m und maximal 23 m vorgesehen. Hinzu soll ein mindestens 2,5 m zurückgesetztes Technikgeschoss möglich sein. Im aktuellen Bebauungsplan ist die Höhe der baulichen Anlage talseits mit höchstens 12 m zulässig (GBH2).</p> <p>Mit der Regelung des geplanten Bebauungsplans wäre eine massiv höhere Bebauung möglich. Eine höhere Bebauung bedeutet eine enorme negative optische Wirkung auf das Landschaftsbild, jedenfalls für die Anwohner der Wohngebäude an der Marconistraße.</p> <p>Zudem geht mit höheren Baukörpern eine massive Zunahme der Beschattung einher, da die hohen Gebäude westlich der Wohnbebauung liegen und die so wichtige und wertvolle Abendbesonnung raubt. Damit werden die Wohngebäude an der Marconistraße massiv schlechter gestellt. Zudem wird die Lebensqualität der Anwohner und die Wertehaltigkeit der Wohngrundstücke</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Gewerbeflächen im Plangebiet sind bisher fast vollständig überbaut und versiegelt und besitzen hinsichtlich des Stadtbildes keine besondere Bedeutung. Durch die neue Festsetzung private Grünfläche und der teilweisen Zurücknahme der Baufenster zur Wohnbebauung an der Marconistraße hin soll eine größere, unbebaute Fläche (pv₂/pv₃ und private Grünfläche) als Puffer zwischen Wohn- und Gewerbegebiet entstehen. Diese soll einen parkartigen Charakter erhalten und als Wiese mit Bäumen sowie Sträuchern hergestellt werden.</p> <p>Es existieren keine allgemeingültigen, verbindlichen Beurteilungswerte für eine Verschattung durch Nachbargebäude. Hilfsweise kann die DIN 5034-1 herangezogen werden. In der DIN 5034-1 werden als Mindestanforderung an die Besonnung von Wohnungen folgende Kriterien formuliert:</p> | <p>---</p> <p>ja</p> <p>ja</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|---|----------------|
| <p>massiv verschlechtert und muss daher mit aller Vehemenz abgelehnt werden! Bereits durch die bestehenden sehr hohen Gebäude (z. B. ehem. SEL-Gebäude) ist eine erhebliche Vorbelastung vorhanden und darf daher auf keinen Fall weiter verschlechtert werden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - mögliche Besonnungsdauer zur Tag-/Nachtgleiche (21. März und 21. September): mindestens 4 h. - Mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar: mindestens 1 h. - Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum dieser Wohnung obige Anforderungen erfüllt. Dabei gilt als Nachweisort die Fenstermitte in Fassadenebene. <p>Am 17. Januar liegen die geplanten Gebäude des Plangebiets außerhalb der Sonnenbahn in Bezug auf das Wohnhaus Marconistraße 30.</p> <p>Am 21. September werden durch das Gebäude auf dem Baufeld V (Getränkemarkt) ca. 15 Minuten zusätzliche Verschattung im Vergleich zur Bestandssituation erzeugt. Durch das Gebäude auf dem Baufeld II (Schwieberdinger Straße 95) ergeben sich keine zusätzlichen Verschattungen am 21. September.</p> <p>Durch die Planungen werden die Anforderungen der DIN 5034-1 nicht so weit verringert, dass an der Westfassade die Besonnungsdauer im Laufe des Tages unter 4 Stunden sinkt.</p> <p>Nach gutachterlicher Auffassung werden durch die Planungen keine erheblichen Nachteile in Bezug auf Verschattung/Besonnung an den untersuchten Wohnhäusern hervorgerufen (Auswirkungen auf das lokale Klima mit Verschattung, Gutachten: Müller-BBM vom 17. April 2020). Am Immissionsort Waldäckerstraße 44 ist die Sonnenhöhe, ab der am Beurteilungspunkt derzeit Verschattung durch das Gebäude verursacht wird, geringer als im Planfall. Am Haus Waldäckerstraße 44 wird sich im Planfall keine Verschlech-</p> | |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|----------------|
| <p><u>Höhere Gebäudekörper</u> stellen zusätzliche Reflexionsflächen für Luftschall dar, so dass an der angrenzenden Wohnbebauung ein höherer Lärmpegel zur Tages- wie auch der Nachtzeit auftreten wird.</p> | <p>terung ergeben, da der relevante Bereich der Sonnenbahn (ab Sonnenstand im Westen) bereits im Bestand abgeschirmt ist.</p> <p>Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Schutzgut Mensch</i>.</p> <p>Vergleicht man den heutigen Bestand mit der Planung jeweils im Jahre 2030 sind die Veränderungen zwischen 0,0 und 0,1 dB(A) tags bzw. nachts zwischen 0,0 und 0,4 dB(A). Ausnahme Marconistraße 26, SW-Fassade 1,3 dB(A) tags/1,2 dB(A) nachts. Die Veränderungen betragen ≤ 1 dB(A). Lediglich für den Immissionsort Marconistraße 26 wird eine erstmalige Überschreitung der Schwelle, ab der Gesundheitsgefährdung angenommen werden kann, für die Tagzeit festgestellt (mit einer Erhöhung von > 1 dB(A)). Betroffen ist hier jedoch nur die Süd-West-Fassade des Gebäudes. Als Ursache für die stärker als bei den übrigen Immissionsorten zu erwartende Auswirkung wird der mittelfristig geplante und hier berücksichtigte Abriss des Gebäudes Schwieberdinger Straße 89 gesehen. Eine dauerhafte Sicherung des Gebäudes ist jedoch heute schon nicht gewährleistet.</p> | <p>nein</p> |
| <p>Eine höhere Bebauung hat zudem größeren Einfluss auf das Mikroklima und die Luftströmung, der für die verkehrs- und damit schadstoffgeplagten Anwohner um den Bereich der Schwieberdinger Straße so wichtige Luftaustausch wird negativ beeinflusst. Ein gestörter Luftaustausch reduziert auch die Abkühlung durch Frisch- bzw. Kaltluft - auch vor dem Hintergrund der bereits eingetretenen und sich noch verstärkenden Klimaerwärmung.</p> <p>Zum Wohle des am größten Schutzgutes, der menschlichen Gesund-</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 2 unter <i>Schutzgut Klima (Bebauungshöhe)</i> und unter <i>Schutzgut Mensch</i> und <i>menschliche Gesundheit - Verkehr</i>.</p> | <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|------------------------|
| <p>heit, muss die größere Gebäudehöhe entschieden abgelehnt werden.</p> <p>Der Versuch, die Belastungen für das unmittelbar angrenzende Wohngebiet dadurch zu vermeiden, die Baukörper in eine größere Entfernung zu bringen, mag gut gemeint sein. Um den Preis der sehr viel größeren Bauhöhen wird dieses Bemühen jedoch offenbar und leider ins Negative verkehrt.</p> <p>Das eindeutig vorgegebene Ziel der Empfehlung des Gestaltungsbeirates - die Auswirkungen auf die kleinteilige Wohnbebauung mittels zur Gebäudehöhenreduktion zu vermeiden - ist im Endeffekt noch lange nicht erreicht.</p> <p>Außerdem würde die vorhandene Bebauung durch ein höheres Gebäude ersetzt werden. Das heutige Gebäude besitzt eine Höhe von ca. 8 m. Das zukünftige Gebäude würde gemäß Anlage 4 vier bzw. fünf Geschosse aufweisen mit einer Bauhöhe von über 23 m (Anlage 7). Die massiv nachteiligen Auswirkungen (optische Beeinträchtigung, weitere massive Verschattung, Zunahme der Verlärmung durch Reflexionen an dem Bauwerk in das Wohngebiet hinein, Verlust an Lebensqualität, Grundstückswertverlust) dieser hohen Bauhöhe auf die Anwohner/Eigentümer der angrenzenden Wohnbebauung an der Marconistraße wird bereits oben ausgeführt und hier nochmals nachdrücklich hingewiesen und muss daher entschieden abgelehnt werden.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Siehe Beteiligter Nr. 4 - 7 unter <i>Geschosshöhe</i>.</p> <p>Siehe Beteiligter Nr. 2 unter <i>Schutzgut Klima (Bebauungshöhe)</i> und unter <i>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit – Verkehr</i> sowie bei Beteiligter Nr. 8 unter <i>Nutzung und Wertverlust</i>.</p> | <p>---</p> <p>nein</p> |
| <p>Stellplätze Der ruhende Verkehr soll im Wesentlichen durch eine Tiefgarage mit 700 Stellplätzen untergebracht werden. Die im Vergleich zur letzten</p> | <p>Planungsrechtlich sind künftig alle Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen. Ausnahmsweise sind wenige</p> | <p>teilweise</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|---|---------------------|
| <p>Bauvoranfrage der Fa. Fritz reduzierte Anzahl an Parkplätzen ist sehr zu begrüßen. Allerdings ist nicht klar, wie sich die Verteilung der Parkplätze gestaltet und inwieweit sich die fragliche Realisierung auf dem Grundstück des heutigen Getränkemarktes auswirkt. Ein verstärkter Druck auf die Parkplatzsituation im angrenzenden Wohngebiet muss ausgeschlossen werden. Es muss auch sichergestellt sein, dass der ÖPNV die zusätzlichen Kapazitäten problemlos bewältigen kann.</p> | <p>oberirdische Stellplätze entlang der Lorenzstraße zulässig (St). Im städtebaulichen Vertrag wurde die Anzahl auf 8 Stellplätze beschränkt. Der Ausbau des ÖPNV ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Der Busverkehr in der Region Stuttgart wurde deutlich ausgebaut. Zu Jahresbeginn wurde das Fahrplanangebot im VVS um neun Prozent aufgestockt. Für den Busverkehr in Ludwigsburg, Böblingen/Sindelfingen, Remseck, Bietigheim-Bissingen und Waiblingen wurde das bisherige Busnetz komplett überarbeitet und auf neue Beine gestellt.</p> <p>Siehe Beteiligter Nr. 2 unter <i>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit – Verkehr</i> sowie ÖPNV und Beteiligter Nr. 3 unter <i>Stellplätze</i>.</p> | |
| <p>Umweltbelange Die vorgegebene Umweltprüfung muss alle potenziellen Auswirkungen und Schutzgüter betrachten. Von besonderem Belang ist die angrenzende Wohnnutzung (Luftqualität, Lärm-, Erschütterungs- und Staubimmission, menschliche Gesundheit) und daher umfassend zu betrachten.</p> <p>Der Bericht muss ausführlich die Grundlagen, die Datenbasis, die Anwendung der aktuellen wissenschaftlich anerkannten Methoden, die Schlussfolgerungen und Empfehlungen darlegen und allgemein zugänglich gemacht werden (bitte dabei die obigen Hinweise zur Information der unmittelbar betroffenen Anwohner/Eigentümer berücksichtigen). Dabei sind die Auswirkungen sowohl aus dem Baugeschehen als auch nach Herstellung der neuen Bebauung zu betrachten. Die Um-</p> | <p>Für die Belange des Umweltschutzes entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.</p> <p>Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Schutzgut Mensch, Geltungsbereich, Lärm, Bauabschnitte und Baustelleneinrichtung</i>.</p> <p>Der Wirkungsbereich der Planung, welcher für die Ermittlung, Bewertung sowie Beschreibung der mit der Planung verbundenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen von Relevanz ist, deckt sich im Großteil mit dem Plangebiet des Bebauungsplans. Soweit bei einzelnen Schutzgütern Einwirkungen über das Plangebiet hinausgehen, wird das Untersuchungsgebiet fallweise erweitert. Bezüglich der Auswirkungen auf das lokale Klima, Verkehr, Lärm (Verkehr und Gewerbe) und Luftschadstoffe sowie der Betroffenheit eventueller Arten der Fauna wurden separate</p> | <p>ja</p> <p>ja</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|---|----------------|
| <p>weltprüfung muss durch nachweislich geeignete Sachverständige mit entsprechend qualifiziertem Personal und mehrjähriger Berufserfahrung im jeweiligen Sachgebiet durchgeführt werden. Dabei wird die Unabhängigkeit der Sachverständigen als selbstverständlich vorausgesetzt.</p> | <p>Gutachten mit jeweils eigenen Untersuchungsbereichen erstellt und deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengeführt. Die Gutachten können im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.</p> <p>Die voraussichtlich umweltrelevanten Wirkfaktoren werden nach Art, Umfang und zeitlicher Dauer des Auftretens bestimmt und drei Gruppen zugeordnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Wirkungen, d. h. temporäre Wirkungen, treten während der Bauphase etc. der einzelnen, planungsrechtlich möglichen Bauwerke auf, z. B. durch Arbeitsstreifen, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Immissionen durch Baustellenverkehr, insbesondere Schall- und Schadstoffimmissionen. - Anlagebedingte Wirkungen, d. h. dauerhafte Wirkungen die sich bei Umsetzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplanes auf die Baukörper und deren Wirkung bspw. im Zusammenhang mit Verschattung etc. auswirken. - Betriebsbedingte Wirkungen, d. h. dauerhafte Wirkungen, werden durch den Straßenverkehr, Andienung der planungsrechtlich möglichen Nutzungen und die Unterhaltung der neuen Bauwerke verursacht. <p>Die Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale und des derzeitigen Zustandes erfolgte durch Erhebungen vor Ort und Auswertung der vorhandenen Grundlagen und Daten. Zusätzlich wurde auf vorliegende Daten und Grundlagen sowie die Inhalte der vorliegenden Gutachten, die in Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung erstellt wurden, zurückgegriffen.</p> <p>Die Gutachten wurden von den beteiligten Fachämtern geprüft. Sie sind methodisch einwandfrei ausgearbeitet.</p> | |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|--|----------------------|
| <p>Bei möglichen negativen Auswirkungen müssen im Bebauungsplan verbindliche Auflagen formuliert und nachgehalten werden. Erfahrungen aus der vorangegangenen Bauvoranfrage der Fa. Fritz zeigen, dass Empfehlungen nicht gewürdigt wurden: die Landeshauptstadt Stuttgart hat mit Bauvorbescheid vom 20. Oktober 2011 grundsätzlich den Erhalt von Grünflächen und Baumbeständen unterstützt. Die Fa. Fritz reagierte auf diese Hinweise damit, dass sämtliche Gehölze beseitigt wurden! Dieses Vorgehen ist keine gute Expertise für diese Firma.</p> <p>Hintergrund war offenbar, zukünftig artenschutzrechtlichen Belangen auszuweichen oder aber auch Zeichen gegenüber Einwendenden zu setzen.</p> | <p>Die Landeshauptstadt Stuttgart hat keine Zweifel an der Neutralität und Objektivität der Gutachter.</p> <p>Mit den grünordnerischen Festsetzungen, den Festsetzungen zum passiven Schallschutz des Bebauungsplans und deren Umsetzung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die zur Vermeidung vorgeschlagenen und mit dem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen bewirken, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Insgesamt sind im Plangebiet aufgrund des beschränkten Lebensraumangebots und der randlichen Störungen durch den Straßenverkehr allenfalls wenige, weit verbreitete Tierarten mit geringen Ansprüchen zu erwarten. Bisher ist lediglich das Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten bekannt. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben werden bei Realisierung zwangsläufig zur Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten Gebäude bewohnender Vögel (und evtl. Fledermäuse, jedoch bisher kein Nachweis dafür) führen. Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG können jedoch durch Kontrolle eines Fachgutachters vor Abriss der Gebäude sowie der Wahl eines geeigneten Abrisszeitraumes (außerhalb der Vegetationsperiode) mit hoher Wahrscheinlichkeit vermieden werden. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen nachgeordneter Verfahren spezifisch zu prüfen.</p> | <p>ja</p> <p>---</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|-----------------------|--|----------------|
| | <p>Für gebäudebrütende Vogelarten, insbesondere den im Plangebiet vorkommenden Haussperling (<i>Passer domesticus</i>) im Bereich eines Bestandsgebäudes an der Lorenzstraße, ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vor dem Abbruch von Gebäuden an Bestandsgebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche je 10 m laufende Fassade auf der Nordost- bzw. Ostseite ein Nistkasten anzubringen. Die Nistkästen sind an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt in mindestens 3,5 m Höhe und mit freier Anflugsmöglichkeit anzubringen und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust entsprechend zu ersetzen. Die Nistkästen sind als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen muss vor Beginn der Bauarbeiten sichergestellt sein.</p> <p>Verglichen mit der planungsrechtlichen Ausgangssituation verringert sich die Flächeninanspruchnahme Versiegelungsgrad/Anteil bebauter sowie versiegelter Flächen mit dem Bebauungsplan Zu 262 im GE Bereich (Bebauungsplan 1986/006) wie auch im Gültigkeitsbereich der Baustaffel 7 (zukünftige private Grünfläche). Durch grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung des Plangebiets in seine Umgebung wie Baum- und Gehölzpflanzungen, die Sicherung des bestehenden Baumbestandes sowie die Festsetzung einer privaten Grünfläche als Pufferfläche zwischen den Baugrundstücken des Bebauungsplans und der angrenzenden Wohnbebauung kann eine Aufwertung gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation</p> | |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|----------------|
| <p>Das Plangebiet stellt demnach eine Baufläche im Grünmangelbereich mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen dar. Ob die vorliegende Planung die Situation auf dem Plangebiet selbst verbessert, sei dahingestellt. Die neu geplante Bebauung hat jedoch stark negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung (Beeinträchtigung Luftaustausch und Abkühlung, Zunahme der Luftverschmutzung durch mehr Straßenverkehr etc.).</p> | <p>mit dem Bebauungsplan Zu 262 erreicht werden. Die Vegetationsflächen können nach deren Umsetzung Arten der Fauna zukünftig als Habitat dienen.</p> <p>Siehe Beteiligter Nr. 2 unter <i>Schutzgut Klima (Bebauungshöhe)</i>.</p> | nein |
| <p>Gemäß der vorliegenden Unterlage sind im Lärminderungsplan kurz- und mittelfristige Maßnahmen für das Plangebiet bzw. für das Umfeld vorgesehen. Die nun vorliegende Planung trägt nicht zur Lärmreduzierung bei, zumindest nicht für das angrenzende Wohngebiet mit sensibler Nutzung. Durch die hohen Gebäude wird der Verkehrslärm insbesondere der Schwieberdinger Straße verstärkt in das Wohngebiet gelenkt.</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Schutzgut Mensch</i>.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren können die Maßnahmen des Lärminderungsplanes Zuffenhausen (Nr. 33 sowie Nr. 34 – integraler Bestandteil des Lärmaktionsplans) aufgrund der mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung aktuell noch entsprechenden Verkehrsbelastung der Schwieberdinger Straße noch nicht erfüllt werden. Sie sind aber weiterhin für die Zukunft vorgesehen.</p> | nein |
| <p>Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Lärminderungsplan und dem Luftreinhalteplan nicht, da diese negativen Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet haben.</p> | | |
| <p>Durch die geplante Neubebauung und den ersatzlosen Wegfall des Wohngebäudes Schwieberdinger Straße 89 wird sich die Lärmsituation für das Wohngebiet negativ entwickeln.</p> | <p>Ein Gebäudeabriss ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren jederzeit möglich.</p> <p>Siehe zusätzlich auch unter Beteiligter Nr. 8 unter <i>Höhere Gebäudekörper</i>.</p> <p>Für maßgebliche Immissionsorte wurden die planinduzierten Auswirkungen</p> | nein |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|-----------------------|--|----------------|
| | <p>des Verkehrslärms noch um eine Fasadenspiegelbetrachtung erweitert. Der planinduzierte Beitrag führt für die betrachteten Immissionsorte zu einer Erhöhung der Schallbelastung von < 1 dB(A) und kann daher vernachlässigt werden. Die planinduzierten Beiträge zwischen 0,1 - 0,4 dB(A) werden als vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar eingestuft. Lediglich am Immissionsort Marconistraße 26 Süd-West-Fassade wird eine erstmalige Überschreitung der Schwelle, ab der eine Gesundheitsgefährdung angenommen werden kann, für die Tagzeit festgestellt (mit einer Erhöhung von 1,3 dB(A)). Betroffen ist hier jedoch nur die Süd-West-Fassade des Gebäudes. Als Ursache für die stärker als bei den übrigen Immissionsorten zu erwartende Auswirkung wird der mittelfristig geplante sowie mit dem Prognose-Planfall vorgesehene Abriss des benachbarten Gebäudes (Schwieberdinger Straße 89) und dessen schallabsorbierende Wirkung gesehen. Der Bebauungsplan Zu 262 setzt im Bereich Schwieberdinger Straße 89 eine private Grünfläche fest. Eine dauerhafte Sicherung des Gebäudes ist jedoch auch bereits heute schon nicht gewährleistet. Die höchsten Geräuschbelastungen sind am genannten Immissionsort hinsichtlich des Straßenverkehrslärms im Erdgeschoss zu erwarten (Nord-West-Ecke des Gebäudes). In den darüber liegenden Stockwerken liegt der Pegel 1 dB(A) niedriger. Die Nord-West-Ecke weist jedoch bereits im Prognose-Nullfall Beurteilungspegel über 70 dB(A) auf. Dies trifft auf die Süd-West-Ecke nicht zu. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird erst im Prognose-Planfall überschritten. Aufgrund der Grundrissgestaltung des genannten Immissionsortes wird jedoch von keiner Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Räumlichkeiten (Wohn- und Aufenthaltsräumen) ausgegangen.</p> | |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|--|----------------|
| <p>Nach der dargestellten planerischen Konzeption entsteht durch den Rückbau und die Neubebauung die Möglichkeit, auch umweltschützende Anforderungen städtebaulich zu entwickeln. Wie bereits oben dargelegt hat die planerische Konzeption in der vorliegenden Form stark negative Umweltauswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung und muss daher überarbeitet werden.</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Schutzgut Mensch</i>.</p> | <p>nein</p> |
| <p>Ermittlung des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</p> <p><u>Schutzgut menschliche Gesundheit</u> Gemäß Checkliste zum Scoping wird zurecht dargestellt, dass das Wohnumfeld als nachteilig betroffen erkannt wird. Allerdings werden aus Sicht der Anwohner erhebliche Nachteile gesehen, die - sofern die Planung nicht angepasst werden sollte, auch durch vertiefende Untersuchungen zu beleuchten sind. Sinnvoll erscheint jedoch, dass die Planungen bereits im Vorfeld entsprechend angepasst werden. Ansonsten wird durch die Gutachten nur belegt, wie massiv die Auswirkungen auf die Wohngrundstücke ausfällt.</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Schutzgut Mensch</i>.</p> <p>Bezüglich der Auswirkungen auf das lokale Klima, Verkehr, Lärm (Verkehr und Gewerbe) und Luftschadstoffe sowie der Betroffenheit eventueller Arten der Fauna wurden separate Gutachten mit jeweils eigenen Untersuchungsbereichen erstellt und deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengeführt.</p> | <p>nein</p> |
| <p>Der dargestellte Untersuchungsumfang muss wie oben dargelegt ergänzt werden, da eindeutig negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.</p> <p><u>Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität</u> Dennoch bietet diese Fläche auch besonders geschützten Arten noch einen Lebensraum. Beispielsweise wurde im Februar 2018 ein Wanderfalke identifiziert, der eine Haus- taube geschlagen hat und auf der Fläche gerupft hat.</p> | <p>Das Plangebiet wurde von verschiedenen Gutachtern untersucht (Erfassung von Reptilien, Büro GÖG vom 8. Dez. 2016; Artenschutzrechtliche Stellungnahme „Begehung“, IUS Weibel & Ness vom 16. Jan. 2018; Durchführung</p> | <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|----------------|
| <p>Auch Fledermäuse sind in den Sommermonaten regelmäßig zu beobachten. Ausgebildete Fachkräfte würden bei einer sachgerechten Kartierung den tatsächlichen Bestand ermitteln können und dies nicht dem Zufall von Beibeobachtungen überlassen.</p> | <p>der CEF-Maßnahme, IUS Weibel & Ness vom 1. März 2018).</p> <p>Insgesamt sind im Plangebiet aufgrund des beschränkten Lebensraumangebots und der randlichen Störungen durch den Straßenverkehr allenfalls wenige, weit verbreitete Tierarten mit geringen Ansprüchen zu erwarten. Bisher ist lediglich das Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten bekannt. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben werden bei Realisierung zwangsläufig zur Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten Gebäude bewohnender Vögel (und evtl. Fledermäuse, jedoch bisher kein Nachweis dafür) führen. Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG können jedoch durch Kontrolle eines Fachgutachters vor Abriss der Gebäude sowie der Wahl eines geeigneten Abrisszeitraumes (außerhalb der Vegetationsperiode) mit hoher Wahrscheinlichkeit vermieden werden. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen nachgeordneter Verfahren spezifisch zu prüfen.</p> <p>Für gebäudebrütende Vogelarten, insbesondere den im Plangebiet vorkommenden Haussperling (<i>Passer domesticus</i>) im Bereich eines Bestandsgebäudes an der Lorenzstraße, ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vor dem Abbruch von Gebäuden an Bestandsgebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche je 10 m laufende Fassade auf der Nordost- bzw. Ostseite ein Nistkasten anzubringen. Die Nistkästen sind an fachlich geeigneter Stelle wettergeschützt in mindestens 3,5 m Höhe und mit freier Anflugsmöglichkeit anzubringen und mindestens alle drei Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust entsprechend zu ersetzen. Die Nistkästen sind als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahme</p> | |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|--|
| <p data-bbox="204 1713 571 1747"><u>Schutzgut Boden/Wasser</u></p> <p data-bbox="204 1749 718 1966">Auf dem Flurstück 4024/9 wurde angrenzend an Flst. 4024/3 unlängst der gewachsene Oberboden durch eine künstliche Auffüllung mit deutlich erkennbaren Fremdbestandteilen überschüttet.</p> | <p data-bbox="750 210 1313 423">zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Beginn der Bauarbeiten herzustellen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen muss vor Beginn der Bauarbeiten sichergestellt sein.</p> <p data-bbox="750 465 1313 1346">Verglichen mit der planungsrechtlichen Ausgangssituation verringert sich die Flächeninanspruchnahme Versiegelungsgrad / Anteil bebauter sowie versiegelter Flächen mit dem Bebauungsplan Zu 262 im GE Bereich (Bebauungsplan 1986/006) wie auch im Gültigkeitsbereich der Baustaffel 7 (zukünftige private Grünfläche). Durch grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung des Plangebiets in seine Umgebung wie Baum- und Gehölzpflanzungen, die Sicherung des bestehenden Baumbestandes sowie die Festsetzung einer privaten Grünfläche als Pufferfläche zwischen den Baugrundstücken des Bebauungsplans und der angrenzenden Wohnbebauung kann eine Aufwertung gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation mit dem Bebauungsplan Zu 262 erreicht werden. Die Vegetationsflächen können nach deren Umsetzung Arten der Fauna zukünftig als Habitat dienen.</p> <p data-bbox="750 1384 1313 1675">Die in den Gehölzen frei brütenden Vogelarten finden im näheren Umfeld weiterhin ausreichend Brutmöglichkeiten, so dass für sie keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Außerdem konnten bei den o. g. Untersuchungen keine Wanderfalken bzw. Fledermäuse festgestellt werden.</p> <p data-bbox="750 1749 986 1783">Kenntnisnahme.</p> <p data-bbox="750 1821 1305 1966">Dieser Sachverhalt kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern nur privatrechtlich geregelt werden.</p> | <p data-bbox="1396 1756 1433 1778">---</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|--|-------------------------|
| <p>Die Entwässerung der Flurstücke 4021/1 (teilw.), 4023/1 und 4024/9 verfügen nicht über eine ordnungsgemäße Entwässerung. Bei Starkregenereignissen ist es in der Vergangenheit deshalb mehrfach zu Überschwemmungen auf dem Flurstück 4024/3 gekommen.</p> <p><u>Schutzgut Klima</u> Die thermische Belastung wird als nachteilig eingestuft. Als konkrete Maßnahme wird eine Baumreihe an der Lorenzstraße benannt. Wie den Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung konkret begegnet werden soll, wird nicht explizit dargestellt.</p> <p>Es wird begrüßt, dass die Verschattung durch ein Gutachten untersucht werden soll. Ziel muss sein, dass es zu keiner zusätzlichen Verschattung der Wohngrundstücke kommt. Es wird erwartet, dass jedes einzelne angrenzende Gebäude individuell betrachtet wird. Es kann jedoch bereits anhand der vorliegenden Unterlagen davon ausgegangen werden, dass die Verschattung deutlich zunehmen wird. Gerade die wertvolle Abendbesonnung wird massiv eingeschränkt werden. Daher wird nachdrücklich eine Anpassung der Planung gefordert, wenn dies gutachterlich belegt wurde.</p> <p>Es ist sehr zu begrüßen, dass nun auch ein negativer Einfluss auf die Luftströmung erkannt wurde und durch eine Analyse näher bestimmt werden soll.</p> <p>Es ist sehr zu begrüßen, dass negative Auswirkungen auf die Luftschadstoffsituation erkannt wurden und untersucht werden sollen.</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 2 unter <i>Schutzgut Klima (Bebauungshöhe)</i> und bei Beteiligter Nr. 8 unter <i>Geschosshöhe</i>.</p> <p>Siehe Beteiligter Nr. 2 unter <i>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit – Verkehr</i> und <i>Schutzgut Klima</i>.</p> | <p>nein</p> <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|----------------|
| <p>Die vorliegende Planung hat negative Auswirkungen auf die Ziele des Luftreinhalteplans.</p> <p><u>Schutzgut Landschaft und Erholung</u> Die große Bauhöhe trägt zu einer weiteren Störung des Landschaftsbildes bei und schränkt insbesondere auch die Sicht auf den angrenzenden Wohngrundstücken massiv ein. Ein harmonischer Übergang ist durch die vorliegende Planung auf keinen Fall gewährleistet.</p> <p>Die angrenzende Wohnbebauung wird durch die großen und hohen Baukörper massiv abgewertet und lässt nichts von einer positiven Wirkung erkennen.</p> <p>Das Stadtbild wird noch gewerblicher geprägt als es ohnehin schon in diesem Stadtteil der Fall ist.</p> <p>Der Erholungswert der unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke sinkt massiv mit zunehmender Bauhöhe (optische Wirkung, Zunahme von Verschattung und Lärm). Diesem Aspekt wird offenbar nicht ausreichend Rechnung getragen und muss durch eine Untersuchung näher beleuchtet werden.</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 4 - 7 unter <i>Geschosshöhe</i> und bei Beteiligter Nr. 8 unter <i>Geschosshöhe</i> und <i>Lärm</i>.</p> <p>Die Überprägung des Stadtbilds v. a. durch Zunahme der Gebäudehöhe kann durch gestalterische Maßnahmen sowie der festgesetzten Höhenstaffelung in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen gemindert werden. Aufgrund der gegebenen Topografie (keine erheblichen Höhenveränderungen im Plangebiet und seiner Umgebung) sowie der Lage im Anschluss an einen relativ dicht besiedelten Bereich im Übergang zur Wohnbebauung ist von keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Fernwirkung auszugehen. Durch grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung des Plangebiets in seine Umgebung durch Baum- und Gehölzpflanzungen, Sicherung des bestehenden Baumbestandes, Aufwertungen durch zahlreiche Bauneupflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen, zur Gliederung zwischen den Baumfenstern (Sichtachsen) sowie privater Grünflächen als Pufferfläche zwischen den Baugrundstücken des Bebauungsplanes und der angrenzenden Wohnbebauung kann eine Aufwertung gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation mit dem Bebauungsplan Zu 262 erreicht werden. In Bezug auf die Wirkung der Höhe der Gebäude wird auf eine anspruchsvolle, hochwertige Fassadengestaltung durch die Verwendung von entsprechenden Materialien sowie der Möglichkeit zur Integration von Fassadenbegrünung geachtet (für den Großteil des Plangebiets wird dies bereits über einen städtebaulichen Vertrag berücksichtigt).</p> | <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|----------------------|
| <p>Beweissicherungsverfahren Die Erfahrung in diesem Fall zeigt, dass das Aussprechen von begründeten behördlichen Empfehlungen nicht ausreicht, den Vorhabenträger zur Umsetzung dieser Empfehlungen auch zu bewegen. Aus diesem Grund müssen die damals berechtigten Forderung wieder erhoben werden und dem Bauvorhabenträgern per verbindlicher Auflage des Bebauungsplans Beweissicherungsverfahren auferlegt werden, hier insbesondere für die Bauphase.</p> <p>Durchführung belastbarer Beweissicherungsverfahren für die angrenzenden Gebäude an der Marco-nistraße auf Kosten der Fa. Fritz, um die Bewohner/Eigentümer vor Risiken aus Folgeschäden aus den sehr umfangreichen Baumaßnahmen zu schützen.</p> | <p>Dieser zivilrechtliche Belang kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.</p> <p>Die Notwendigkeit und ggf. die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ist nur auf privatrechtlicher Basis möglich.</p> <p>Die Einhaltung der Festsetzungen auf den Baugrundstücken, insbesondere die Herstellung der Baumpflanzungen, Gestaltung der privaten Grünfläche und der Dachbegrünungen etc. wird im Rahmen der üblichen Überwachung der baulichen Entwicklung von der Landeshauptstadt Stuttgart routinemäßig überprüft.</p> | nein |
| <p>Kampfmitteluntersuchungen Kampfmitteluntersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahmen, damit Verdachtsbereiche ausgeschlossen und etwaige Evakuierungsmaßnahmen der angrenzenden Bereiche möglichst minimiert werden.</p> | <p>Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen. Dies ist im Vorfeld des Bauvorhabens vom Eigentümer zu veranlassen.</p> | ja |
| <p>Gutachten Immissionsschutzprognosen für Lärm, Erschütterungen und Luft; aktive und passive Maßnahmen, Überwachung, unmittelbare Veröffentlichung der Ergebnisse.</p> <p>- Entwässerungskonzept,</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Schutzgut Mensch</i>.</p> <p>Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers soll vor Ort auf den Baugrundstücken erfolgen. Damit soll ein Beitrag zu einer Entlastung des Entwässerungs- und Kanalsystems, zur Vermeidung von Hochwassergefahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB und zur Schonung des Wasserhaushalts geleistet werden. Das überschüssige</p> | teilweise --- |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="213 1496 692 1563">- Baustelleneinrichtungsflächen und -logistikkonzept, <li data-bbox="213 1608 692 1675">- Klimauntersuchungen/Frisch- und Kaltluftzufuhr, <li data-bbox="213 1720 724 1933">- verbindliche Anlage des bebauungsplanrechtlich festgesetzten Pflanzstreifens (ein Hinweis an die Behörden wurde also bereits 2011 gegeben; dieser blieb aber leider folgenlos), | <p data-bbox="751 210 1313 1451">nichtschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist daher vollständig auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Zum Schutz des Grundwassers und des Wasserhaushalts werden Festsetzungen zur örtlichen, dezentralen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen. Aufgrund der vorhandenen Altlasten erfolgt die Bewirtschaftung überwiegend über die Nutzung als Brauchwasser, den Rückhalt auf den Flächen, nicht gezielter flächenhafter Versickerung sowie die Erzielung hoher Verdunstungsraten, insbesondere über Vegetationsbestände. Eine Bewirtschaftung über zentrale Versickerungsanlagen ist nicht zulässig. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder Rigolen kann nur erfolgen, wenn vorab eine Untersuchung bestätigt, dass damit keine Auswirkungen auf die Altlasten und deren Gefahrenpotenzial verbunden sind. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind aufgrund der vorhandenen Altlasten je nach örtlicher Situation Maßnahmen zur Sicherung (z. B. Abdichtung, fachgerechte Wasserhaltung, Verzicht auf Entsiegelung) und/oder Sanierung (Beseitigung von kontaminiertem Bodenmaterial) erforderlich. Die Ausführung muss im Baugenehmigungsverfahren dargelegt werden.</p> <p data-bbox="751 1496 1273 1563">Dies wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p data-bbox="751 1608 1305 1675">Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Schutzgut Mensch</i>.</p> <p data-bbox="751 1720 1273 1787">Dies wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> | <p data-bbox="1398 1496 1430 1518">---</p> <p data-bbox="1398 1608 1430 1630">ja</p> <p data-bbox="1398 1720 1430 1742">---</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Bauhöhe zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung insbesondere vor Verschattung. Bei der vorliegenden Planung wird die Verschattung noch weiter zunehmen und führt daher zur Ablehnung der vorliegenden Form, - der Erhalt des damals vorhandenen Baumbestandes ist leider nicht mehr möglich, da dieser durch die Fa. Fritz vollständig beseitigt wurde. <p>Der Unterlage ist zu entnehmen, dass eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Es ist sehr zu begrüßen, dass zu konkreten Aspekten entsprechende Gutachten erstellt werden sollen. Diese Gutachten dürfen nur durch entsprechend qualifiziertes und erfahrenes Personal erstellt werden. Es wird die Unabhängigkeit der Gutachter vorausgesetzt. Diese Gutachten sollen die Ausgangslage, die neue Planung, die Datengrundlage, die verwendeten Methoden und Standards, die Unterschiede zur Ist-Situation sowie die Ergebnisse und Schlussfolgerungen/Empfehlungen beinhalten und vollständig öffentlich zur Verfügung gestellt werden - insbesondere den Anwohnern/Eigentümern der angrenzenden Wohngebäude. Diesen sollen die Gutachten durch die Fachgutachter persönlich dargelegt werden und den Anwohnern soll die Möglichkeit gegeben werden, schriftlich Stellung zu den Gutachten nehmen zu dürfen.</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Geschosshöhe</i>.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Damit die im Bereich der Lorenzstraße bisher vorhandene Baumreihe aus Pyramiden-Hainbuchen (gerodet im Zuge notwendiger Leitungsarbeiten) zukünftig wieder entstehen kann, wird der Gehweg auf Privatgrundstücke verlegt und die Neupflanzung der Bäume planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Umweltbe-lange</i>.</p> <p>Die Gutachten liegen während der öffentlichen Auslegung im Amt für Stadtplanung und Wohnen zur Einsichtnahme aus und werden ins Internet gestellt.</p> <p>Eine persönliche Vorstellung der Gutachten durch die Gutachter ist nicht vorgesehen.</p> | <p>nein</p> <p>---</p> <p>teilweise</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|------------------------|
| <p>Die Bauträger sollen verpflichtet werden, vorab gutachterliche Prognosen für den Baulärm erstellen zu lassen und ein baubegleitendes Messkonzept umzusetzen und die Ergebnisse jeweils unaufgefordert den Anwohnern unmittelbar zugänglich zu machen. Es müssen auch geeignete aktive wie passive Maßnahmen zum Lärmschutz entwickelt, umgesetzt und überwacht werden. Gleiches gilt für Staubemissionen, die bei der Bautätigkeit auftreten werden und durch den üblichen Westwind auf die im Osten liegende Wohnbebauung einwirken.</p> <p>Da massive Baukörper mit Untergeschossen entstehen sollen ist davon auszugehen, dass durch Aushub- und Gründungstätigkeiten auch Erschütterungen auf die in geringer Entfernung angrenzenden Wohngebäude auftreten können. Daher ist auch dieser Aspekt von Relevanz. Die Bauträger sollen analog zum Baulärm vorab gutachterliche Prognosen erstellen zu lassen und ein baubegleitendes Messkonzept umzusetzen und die Ergebnisse jeweils unaufgefordert den Anwohnern unmittelbar zugänglich zu machen. Es müssen auch geeignete aktive wie passive Maßnahmen zum Erschütterungsschutz entwickelt, umgesetzt und überwacht werden. Es wird ein belastbares Beweissicherungsverfahren auf Kosten der Vorhabenträger gefordert, um etwaige Streitfälle zu vermeiden.</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Baustelleneinrichtung</i>.</p> <p>Es wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt (CDM Smith vom 9. Aug. 2018/8. Febr. 2018).</p> <p>Siehe Stellungnahme unter <i>Beweissicherungsverfahren</i>.</p> | <p>nein</p> <p>---</p> |
| <p>Öffentlichkeitsbeteiligung Dass moderne Anforderungen an eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hier zu Grunde zu legen sind ist sehr zu begrüßen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in der vorliegenden Form mag rechtskonform sein, hat aber dazu</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Bekanntmachung</i>.</p> | <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|----------------|
| <p>geführt, dass ein großer Teil der betroffenen Anwohner nicht oder nur durch Zufall Kenntnis von der aktuellen Planung erlangt hat. Die Betroffenen sollten aktiv in das Verfahren einbezogen werden. Für die weiteren Verfahrensschritte wird daher angeregt, dass zumindest die direkt an das Plangebiet angrenzenden Bewohner und die Eigentümer dieser Grundstücke persönlich schriftlich informiert werden. Hiermit wird ein entsprechender Antrag gestellt. Auf diese Weise kann ein größerer Teil der direkt Betroffenen gezielt erreicht in die Verfahrensschritte einbezogen werden. Bekanntermaßen kann eine frühzeitige und transparente Einbeziehung der Betroffenen zu einem breiteren Konsens bzw. zu einer größeren Akzeptanz für das jeweilige Vorhaben führen. Dies sollte im Interesse der Vorhabenträger und der Verwaltung liegen.</p> | | |
| <p>Finanzielle Auswirkungen Aufgrund der in dieser Einwendung beschriebenen Beeinträchtigungen aus der neu vorgesehenen Nutzung/Bebauung ergeben sich massive nachteilige finanzielle Auswirkungen für die Eigentümer der angrenzenden Wohngrundstücke und müssen im Verfahren berücksichtigt werden. Ein überwiegend öffentliches Interesse der Neufassung des Bebauungsplans ist nicht erkennbar; vielmehr geht es zu Lasten der angrenzenden Wohnbebauung und der Umwelt insgesamt. Der neue Bebauungsplan kommt insbesondere den wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer entgegen. Arbeitsplätze können auch an anderer Stelle geschaffen werden. Die Neubebauung stellt kein Vorhaben der öffentlichen Hand dar. Die Prüfung von zumutbaren Alternativen im Falle des Vorliegens eines</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 4 - 7 unter <i>Investor</i>.</p> <p>Es besteht durchaus ein öffentliches Interesse an der Schaffung von Arbeitsplätzen in zentraler, integrierter Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV. Dieses öffentliche Interesse muss gegen die geschilderten privaten Interessen abgewogen werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Festsetzungen u. a. Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen, private Grünfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE₂) zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sowie der Tatsache, dass durch den Bebauungsplan die Einhaltung der gemäß Landesbauordnung nachbarschützenden Abstände gewährleistet wird, überwiegen hier die</p> | <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|----------------|
| überwiegenden öffentlichen Interesses ist nicht dargelegt. | öffentlichen Interessen an einer flächensparenden, gewerblichen Entwicklung im Innenbereich. | |
| <p>Bestand Anlage 1: Bebauungsplan mit Satzung der örtlichen Bauvorschriften; Allgemeine Ziele und Zwecke.</p> <p>Bestand:</p> <p>Demnach ist das Plangebiet zum großen Teil überbaut bzw. versiegelt.</p> <p>Bemerkenswert ist jedoch, dass insbesondere die Grundstücke 4023/1, 4021/1 sowie 4024/9 und 4019 zu einem nicht zu vernachlässigenden Teil nicht versiegelt aber bewachsen sind. Im Nachgang zu einer Bauvoranfrage der Fa. Fritz wurden auf deren Flächen jedoch sämtliche Gehölze auf den Flurstücken 4021/1, 4023/1 und 4024/9 entfernt, wobei sich die behördliche Empfehlung des Erhalts dieser Strukturen aussprach.</p> <p>Dadurch, dass die Fa. Fritz im Nachgang zur letzten Bauvoranfrage sämtliche Bäume und Gehölze auf der Fläche gerodet hat, hat die Fläche massiv an Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Flurstücke 4023/1 und 4024/9 werden zur öffentlichen Auslegung in den Geltungsbereich miteinbezogen und werden als private Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Der bisher planungsrechtlich festgesetzte Pflanzstreifen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Schwieberdinger Straße/Lorenzstraße (1986/006) wird wieder übernommen. Die Umsetzung dieser Planung ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Eine teilweise Wiederherstellung wurde inzwischen vollzogen. Eine endgültige Wiederherstellung kann im Zuge des geplanten Neubaus entsprechend der Festsetzung pv₂ bzw. pv₃ des neuen Bebauungsplans gefordert werden.</p> <p>Die Einhaltung der Festsetzungen auf den Baugrundstücken, insbesondere die Herstellung der Baumpflanzungen, Gestaltung der privaten Grünfläche und der Dachbegrünungen etc. wird im Rahmen der üblichen Überwachung der baulichen Entwicklung von der Landeshauptstadt Stuttgart routinemäßig überprüft.</p> | --- |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|------------------|
| <p>5. Bürogebäude/Getränkemarkt Das geplante 5. Bürogebäude auf dem Flurstück 4019 (Schwieberdinger Straße 93) kann demnach nur realisiert werden, wenn der Eigentümer mitwirkungsbereit ist. In den zurückliegenden Planungen hat der Umgang mit diesem Grundstück schon mehrfache Änderungen erfahren. Auch in der öffentlichen Kommunikation der Fa. Fritz über die Beziehung zum Eigentümer dieses Grundstücks hat sich zuletzt gewandelt. Es ist der Eindruck entstanden, dass die vorliegende Planung nicht die volle Unterstützung des Eigentümers genießt. Aus Sicht der Anwohner wäre es zu begrüßen, dass der Getränkemarkt erhalten bleibt, da ansonsten eine fußläufige Versorgung entfallen würde und weitere Wege mit dem Pkw zurückgelegt werden müssten (sofern Anwohner über Pkw verfügen). Der Wegfall des Getränkemarktes würde sich also negativ auf die Versorgung der Anwohner auswirken.</p> <p>Es ist nicht bekannt, ob der neu geplante Baukörper im Bereich des heutigen Getränkemarktes in absehbarer Zeit realisiert wird.</p> | <p>Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Das heißt, dass der Getränkemarkt mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans nicht aufgegeben werden muss.</p> <p>Der Getränkemarkt widerspricht zwar den aktuellen planerischen Vorstellungen. Da im Rahmen der Bauleitplanung aber auch die Belange des Eigentümers zu berücksichtigen sind, wird er nach § 1 Abs. 10 BauNVO in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert. Das bedeutet, dass auch nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans die vorhandene Handelstätigkeit ausgeübt werden darf.</p> <p>Für die Umsetzung der Gesamtplanung ist die Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers des Flurstückes 4019 erforderlich.</p> | <p>teilweise</p> |
| <p>Planungsgewinn Die Verwirklichung der Planung kommt ausschließlich der Fa. Fritz und ggf. dem Eigentümer des Getränkemarkt-Grundstücks zugute. Die Arbeitsplätze können an anderer Stelle gesichert oder geschaffen werden, an der weniger oder keine Konflikte mit angrenzender Wohnbebauung entstehen. Leidtragende der geänderten Planung sind die Anwohner und Eigentümer der angrenzenden Wohnbebauung (Marconistraße, Waldackerstraße). Das oberste Schutzgut menschliche Ge-</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 4 - 7 unter <i>Investor</i>.</p> <p>Es besteht durchaus ein öffentliches Interesse an der Schaffung von Arbeitsplätzen in zentraler, integrierter Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV. Dieses öffentliche Interesse muss gegen die geschilderten privaten Interessen abgewogen werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Festsetzungen u. a. Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen, private Grünfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE₂) zum</p> | <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|----------------|
| <p>sundheit und das Recht auf Eigentum sollen hier durch eine nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse liegenden privaten Bauvorhaben massiv verletzt werden. Aus diesen Gründen ist die vorliegende Planung in der dargestellten Form unzulässig und darf durch die zuständigen Behörden und Gremien nicht unterstützt und zugelassen werden.</p> <p>Von der Fa. Fritz wurde noch nicht einmal der Versuch unternommen, direkt mit den Betroffenen in einen Dialog mit dem Ziel eines Interessenausgleichs zu treten.</p> | <p>Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sowie der Tatsache, dass durch den Bebauungsplan die Einhaltung der gemäß Landesbauordnung nachbarschützenden Abstände gewährleistet wird, überwiegen hier die öffentlichen Interessen an einer flächensparenden, gewerblichen Entwicklung im Innenbereich.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird fortgeführt und den Gremien zur Abwägung und Entscheidung vorgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> | --- |
| <p>Geltendes Planungsrecht Der größte Teil des Plangebietes ist demnach als gemischte Baufläche (M) eingestuft. Die tatsächliche und auch geplante Nutzung stellt eine rein gewerbliche Nutzung dar; Wohnanteile sind nicht vorhanden und sollen offenbar auch nicht geschaffen werden. In einem Mischgebiet sollte jedoch auch die Möglichkeit von Wohnen bestehen, insbesondere im Hinblick auf die dauerhaft angespannte Wohnungsnot in Stuttgart.</p> | <p>Der bisherige und der künftige Bebauungsplan setzen jeweils ein Gewerbegebiet fest. Um das Planvorhaben realisieren zu können, muss der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert werden. Die gemischte Baufläche (Bestand) wird dazu im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auf gewerbliche Baufläche (Umnutzung) geändert.</p> <p>Im Übrigen wird auf die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte städtebauliche Konzeption zu Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Zuffenhausen verwiesen.</p> | nein |
| <p>Abriss Wohngebäude Das leerstehende Wohngebäude Schwieberdinger Straße 89 soll nach der vorliegenden Planung ersatzlos abgerissen werden. Dieses Gebäude trägt derzeit wesentlich zur Abschirmung des Lärms bei.</p> <p>Durch den geplanten ersatzlosen Abriss des Wohngebäudes Schwie-</p> | <p>Siehe Beteiligter Nr. 8 unter <i>Geschosshöhe</i> und <i>höhere Gebäudehöhe</i>.</p> <p>Ein Abriss ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren jederzeit möglich.</p> | nein |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|---|--|----------------|
| <p>berdinger Straße 89 bzw. 89/1 entfällt sogar vorhandener Wohnraum (mindestens drei Wohneinheiten) und trägt zu einer Verschärfung der Wohnungsnot bei.</p> <p>Die Konzeption sieht den ersatzlosen Abbruch des Wohngebäudes Schwieberdinger Straße 89 bzw. 89/1 vor. Dies führt zu einem Verlust von wertvollem Wohnraum in Zeiten akuter Wohnungsnot und führt zum anderen zu einer Verschlechterung der Lärmsituation für das dahinterliegende Wohngebiet. Daher ist der ersatzlose Rückbau dieses Gebäudes abzulehnen.</p> <p>Es könnte eingewendet werden, dass dann der geplante Radweg in diesem Bereich nicht realisiert werden. Da das angrenzende Gebäude an der Ecke Schwieberdinger Straße/Marconistraße denkmalrechtlich geschützt ist, ist die Weiterführung des Radweges ohnehin auf Dauer nicht zu realisieren. Der Erhalt des Wohngebäudes hat somit keine relevanten negativen Auswirkungen und soll vielmehr wieder einer Vermietung zugeführt werden.</p> | | |
| <p>Freifläche zur Marconistraße Die von der Fa. Fritz angestrebte Nutzungsänderung, die eine Änderung des Bebauungsplans erfordert, umfasst nach den Darstellungen (Anlage 3, Anlage 4) auch Teile des angrenzenden Wohngebietes. Auf den Flurstücken 4023/1 und 4024/9 sind Grünanlagen und Verkehrswege dargestellt. Unklar ist, inwieweit die vorliegende Planung auch planungsrechtlich verbindliche Auswirkungen auf die Nutzung dieser Flächen hat. Möglicherweise wurde</p> | <p>Die dargestellte Planung als Grünanlage mit Verkehrswegen auf den privaten Flurstücken 4023/1 und 4024/9 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und als private Grünfläche festgesetzt. Die Umsetzung der Planung wird darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> | <p>ja</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|--|-------------------------|
| <p>dieser relevante Aspekt im Verfahren übersehen; Verfahrensfehler können zum Scheitern von Vorhaben führen.</p> <p>Sollen diese Grünanlagen tatsächlich Bestandteil der Planung sein, so müsste der Bebauungsplan des angrenzenden Wohngebietes einbezogen werden. Die Anlage eines Grünzuges zwischen der geplanten Bebauung und der Wohngebäude ist grundsätzlich zu begrüßen, muss jedoch auch planrechtlich dauerhaft abgesichert werden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung. Diese Fläche muss dauerhaft einer Bebauung (z. B. spätere Nachverdichtung) entzogen werden.</p> <p>Um eine spätere Inanspruchnahme der verbleibenden Freifläche zum Wohngebiet an der Marconistraße bspw. durch Nachverdichtung auch in Zeiten von Flächen- und Wohnungsmangel nachhaltig auszuschließen, muss eine robuste rechtliche Absicherung gefordert werden (bspw. Eintragung einer grundbuchrechtlichen Belastung der Gewerbegrundstücke zugunsten der Wohnungsgrundstücke). Eine grundbuchrechtliche Belastung der Grundstücke könnte auch im Falle einer späteren erneuten Änderung des Bebauungsplans dem Schutzbedürfnis Rechnung tragen. Die Kosten für etwaig entstehende Gebühren müssen von dem getragen werden, zu dessen Gunsten der Bebauungsplan geändert wird.</p> <p>Hier wird die Verwaltung aufgefordert, ein größtmögliches Maß an Sicherheit für die angrenzenden Wohnungsgrundstücke an der Marconistraße zu ermöglichen.</p> | <p>Mit der Festsetzung private Grünfläche wird zukünftig keine Wohnbebauung möglich sein.</p> <p>Der Bebauungsplan sichert über die Festsetzung private Grünfläche rechtlich ausreichend ab, dass die Fläche nicht bebaut wird. So, wie man dies in einem späteren, erneuten Bebauungsplanverfahren ändern könnte, könnten auch alle weiteren rechtlichen Sicherungen zukünftig wieder geändert werden. Es wird keine Notwendigkeit gesehen, den Sachverhalt auch zivilrechtlich zu sichern.</p> | <p>nein</p> <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|--|---|
| <p>Pflanzstreifen An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass der planrechtlich vorgegebene 10 m breite Grünstreifen zwischen Mischgebiet und Wohngebiet durch die Fa. Fritz seit Aufgabe des Holzlagerplatzes der ehem. Fa. Parkett Frank bis heute nicht realisiert wurde. Wie die vorliegende Unterlage selbst darstellt, ist das Bebauungsplangebiet von einem Pflanzzwang umfasst, der eine dichte Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorsieht.</p> <p>In Anbetracht des Verfahrensstandes und der zu erwartenden Verfahrensdauer werden noch mehrere Jahre bis zur Realisierung der Neubebauung vergehen. Diese Fläche wurde zuletzt sogar teilweise als Pkw-Parkplatz genutzt. Daher wird die Verwaltung hiermit aufgefordert, die Umsetzung des bestehenden Planrechts zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung gegenüber der Fa. Fritz einzufordern und durchzusetzen.</p> <p>Gemäß der dargelegten planerischen Konzeption sollen Eingriffe in den bestehenden Pflanzstreifen u. a. im Bereich der Flst. 2021/1 vermieden werden. Der aktuell bestehende planrechtlich vorgegebene Pflanzzwang soll die angrenzende Wohnbebauung vor Auswirkungen aus dem Mischgebiet schützen. Durch die Durchleitung von Wegebeziehungen wird diese Schutzfunktion weitgehend ausgehoben. Es ist nicht erkennbar, dass diese Wegebeziehung planerisch erforderlich ist. Sie muss zwingend aufgegeben werden zum Schutz der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung und den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer. Ein überwiegend öffentliches Interesse für diese Wegebeziehung ist</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag wurde neben einer Projektverpflichtung auch eine Umsetzungsverpflichtung für die Freiflächen (u. a. pv-Flächen und der privaten Grünfläche) und die Gestaltung des Platzes aufgenommen.</p> <p>Siehe Beteiligter Nr. 3 unter <i>Gestaltung der Parkanlage</i>.</p> <p>Ein 2,5 m breiter Gehweg mit wasserdurchlässigem Belag schränkt die Schutzfunktion des Pflanzstreifens nicht wesentlich ein.</p> <p><u>Hinweis:</u> Mit dem genannten Flurstück 2021/1 ist wahrscheinlich das Flurstück 4021/1 im Gewerbegebiet gemeint.</p> | <p>---</p> <p>teilweise</p> <p>nein</p> |

| Beteiligte/Anregungen | Stellungnahme der Verwaltung | berücksichtigt |
|--|---|----------------|
| <p>nicht ableitbar.</p> <p>Der im südöstlichen Teil des Plangebietes verlaufende Pflanzstreifen ist nicht realisiert. Die Verwaltung wird aufgefordert, auf die Erreichung des planrechtlichen Sollzustandes hinzuwirken. Die Umsetzung dieser planrechtlich verbindlichen Vorgabe kommt diesen Schutzgütern zugute.</p> <p>Durch die Durchschneidung des Pflanzstreifens mit einer neuen Wegebeziehung wird die dem Pflanzstreifen zugedachte Schutzfunktion entfallen.</p> | <p>Die Umsetzung des bestehenden Planrechts kann nur im Zuge eines Bauantrages gefordert werden.</p> <p>Die Wegebeziehung ist von öffentlichem Interesse. Eine durch den Weg verursachte Beeinträchtigung der Wohnqualität wird in diesem innerstädtischen Wohngebiet nicht erwartet, insbesondere deshalb, weil ein Tor, das über Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr) geschlossen sein soll, die Zugänglichkeit verhindert. Dies wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Außerdem wird das Tor am Wochenende (Samstag und Sonntag) geschlossen sein.</p> | <p>nein</p> |