

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

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

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

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

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

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

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Die Beteiligung unseres Amtes am weiteren Verfahren halten wir für entbehrlich.</p>		
<p><b><u>Gesundheitsamt</u></b> (Schreiben vom 13. Dezember 2019)</p> <p>Vorkehrungen zum Schutz vor eventuellen schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Luftschadstoffe) sind im weiteren Verfahren zu prüfen und gegebenenfalls über entsprechend Festsetzungen zu treffen. Ansonsten keine Einwände.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Siehe Stellungnahme der Verwaltung - Immissionsschutz.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Es wurde entsprechend verfahren.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
<p><b><u>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung</u></b> (Schreiben vom 16. Dezember 2019)</p> <p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	<p>---</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 18. Dezember 2019)</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p><b><u>Raumordnung</u></b> Die Planung sieht den Abriss des bestehenden Seniorenzentrums „Haus auf dem Killesberg“ und eine Neubebauung in zwei Bauabschnitten mit einer Einrichtung für stationäre und ambulante Pflege, Tagespflege, Begegnungsstätte, betreutem Wohnen, familiengerechten Wohnungen und einer</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>	<p>---</p> <p>---</p>

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

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkarte von Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Steigerwald-Formation (Untere Bunte Mergel) und der Hassberge-Formation (Kieselsandstein). Diese werden von weniger als 3 m mächtigen quartären Lockergesteinen überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte</p>		

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p data-bbox="197 1379 660 1413"><b>Stadtklimatologie/Lufthygiene</b></p> <p data-bbox="197 1417 746 1783">Nach dem Klimaatlas Verband Region Stuttgart (2008) ist das Plangebiet als Stadtrand-Klimatop einzustufen. Klimarelevante Größen (Temperatur, Feuchte, Wind) sind durch die vorhandene Bebauung wesentlich beeinflusst. Um einer Überwärmung des Gebiets im Sommer zu vermindern, sind unbebaute Bereiche zu entsiegeln und zu begrünen.</p> <p data-bbox="197 1933 405 1966"><b>Verkehrslärm</b></p> <p data-bbox="197 1971 730 2040">Durch die zukünftigen Nutzungen mit 45 Pflegeplätzen und ca. 110 Woh-</p>	<p data-bbox="770 210 1299 1341">durch die Anlieferung von Waren im Zeitbereich tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und Parkvorgänge von Pkw tags und nachts im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt zu erwarten. Durch Anliefervorgänge mit Lkw - insbesondere in Verbindung mit dem Betrieb von Kühlaggregaten am Fahrzeug - ergeben sich bereichsweise im Zeitbereich tags Überschreitungen der Richtwerte. Auch durch Pkw-Fahrten kommt es insbesondere im Zeitbereich nachts zu Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen an den geplanten Gebäuden. Diesen muss entweder durch eine Organisation des Betriebsablaufs (z. B. keine Andienung durch Lkw mit Kühlaggregat, keine Pkw Fahrten nachts), oder der Planung von abschirmenden Maßnahmen (z. B. Überdachung im Andienungsbereich und im Bereich der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage) oder architektonischen Selbstschutz (z. B. Prallscheiben, Grundrissorientierung) an den geplanten Gebäuden entgegnet werden. Mögliche Lärmschutzmaßnahmen sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und nachzuweisen.</p> <p data-bbox="770 1417 1289 1895">Der Erhöhung der Grundflächenzahl im Plangebiet werden klimaspezifische Minimierungsmaßnahmen entgegengesetzt. Hierzu zählen insbesondere die Wiederherstellung und Durchgrünung mit klimabedeutamen Gehölzstrukturen, Begrünung der Freiflächen und Dachbegrünungen. Anstelle eines verschachtelten Baukörpers werden mehrere voneinander getrennte Solitärgebäude erstellt, die eine verbesserte Durchlüftung des Plangebiets ermöglichen.</p> <p data-bbox="770 1971 1011 2004"><b>Kenntnisnahme</b></p> <p data-bbox="770 2009 1251 2078">Siehe Stellungnahme der Verwaltung - Immissionsschutz.</p>	<p data-bbox="1390 1417 1417 1451">ja</p> <p data-bbox="1390 1977 1422 2000">---</p>

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

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

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