

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

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 21. März 2022 und der Frist von einem Monat durchgeführt.

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

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

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

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei An-treffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Nach der Rechtsverordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11.06.2002 liegt das Plangebiet in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Hierauf ist im Textteil des Bebauungsplans bereits hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p>
<p><u>Verband Region Stuttgart</u> (Schreiben vom 12. April 2022)</p> <p>Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.</p>	<p>---</p> <p>ja</p>
<p><u>Amt für Umweltschutz</u> (Schreiben vom 19. April 2022)</p> <p><u>Naturschutz</u> Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind beim Abriss der Gebäude artenschutzrechtliche Belange betroffen. Im Textteil sind Maßnahmen hierzu unter Kap. 1.11 festgesetzt. Der Abschnitt „CEF-Maßnahmen (Artenschutz)“ (S. 3) ist folgendermaßen zu ergänzen: „Vor Abriss der Gebäude sind 4 Mehrfachnistkästen für den Haussperling (Sperlingshäuser) <u>an fachlich geeigne-</u></p>	<p>Die textlichen Festsetzungen wurden in den Hinweisen entsprechend aktualisiert.</p> <p>Die Regelung über den Vollzug der Artenschutzmaßnahmen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>ja</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p><u>Raumordnung</u> Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Das Vorhaben wird begrüßt.</p> <p>Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten sind. Diesen Regelungen sind in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen. Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p>	<p>Die genannten Rechtsgrundlagen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beachtet und in der Begründung Rechnung getragen.</p>	<p>ja</p>
<p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de<KoordinationsBauleitplanung@rps.bwl.de%20> zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird entsprechend verfahren.</p>	<p>ja</p>

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

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