

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Reichenbachstraße (Ca 283/1) mit den Teilgeltungsbereichen 1 - 4
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt**
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen
- Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Erste Auslegung vom 13. Juni 2014 - 18. Juli 2014
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
1 17.07.2014	<p>Flächennutzungsplan Änderung Nr. 31 im Bereich Cannstatt Süd NeckarPark im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt; Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.06. - 19.07.2014.</p> <p><u>I. Örtliche Verhältnisse</u></p> <p>Die Beteiligte Nr. 1 ist Mieterin des Betriebsgrundstücks Lagerplatzstraße 6 in Stuttgart-Bad Cannstatt, das im Eigentum der Stadt Stuttgart steht. Dort betreibt sie einen Entsorgungs-Fachbetrieb zum Sammeln, Lagern und Befördern von Abfällen in eigenen baulichen Anlagen, die aufgrund Überleitung der damaligen Baugenehmigung über eine bestandskräftige bundesimmissionsschutzrechtliche Genehmigung verfügen. Die Beteiligte Nr. 1 ist ein moderner Recyclingbetrieb mit erheblichen Lagerkapazitäten. Sie stellt mit einem qualifizierten Mitarbeiter-team und einem fortschrittlichen Maschinenpark umweltgerechte Sortierung von Altpapier auf der Grundlage bedarfsgerechter Konzepte zur Erfassung und Verwertung von Sekundärrohstoffen zu Verfügung. Zudem besteht ein Vertrag mit der Stadt Stuttgart, AWS Abfallwirtschaft,</p>	<p>Die örtlichen Verhältnisse und das Planungsrecht sind richtig dargestellt. Die Firma hat mit der Landeshauptstadt Stuttgart einen befristeten Mietvertrag bis 12/2016 abgeschlossen und - wie bei allen anderen Mietern in diesem Bereich - wurden die befristeten Mietverträge von der Landeshauptstadt Stuttgart fristgerecht gekündigt</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
1 17.07.2014	<p>über die Vermarktung von Altpapier aus der grünen Tonne. Das Unternehmen verursacht betriebsbedingt nicht vermeidbare Emissionen wie Lärm, Abgase und Verkehr im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit und beim Einsatz von LKWs, Staplern und Radladern.</p> <p>Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart, genehmigt am 27.07.2001, weist für das Grundstück unserer Mandantin eine gewerbliche Fläche aus.</p> <p><u>II. Flächennutzungsplanänderung</u></p> <p>Mit der Flächennutzungsplanänderung ist vorgesehen, das Betriebsgrundstück nunmehr als „Gemischte Baufläche“ oder eingeschränkt als „Gemischte Baufläche Verwaltung“ darzustellen. Dies bedeutet eine Herabstufung des Betriebsgrundstücks und seiner Umgebung. Im nordöstlichen Bereich entlang der Lagerplatzstraße soll auf dem Betriebsgelände just dort, wo sich heute betriebsrelevante Einrichtungen befinden, eine zusätzliche Grünfläche dargestellt werden. Obwohl unsere Mandantin nur Mieterin des Betriebsgrundstücks ist, wird sie doch von den Regelungen des Bebauungsplans betroffen und kann als im Plangebiet ansässige Grundstücksnutzerin hiergegen Abwehransprüche geltend machen.</p>	<p>Die Flächennutzungsplanänderung ist richtig dargestellt. Hiermit wird ein Ziel der Regionalplanung umgesetzt, die in diesem Bereich einen Wohnungsbau-schwerpunkt vorsieht. Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat einen Aufstellungsbeschluss mit dem Thema „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gefasst.</p> <p>Parallel dazu wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst, mit dem Ziel, die städtebauliche Rahmenplanung des Büros Pesch von 2008 rechtlich umzusetzen. Hierzu werden hier Ausgleichsflächen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1 a und § 135 a BauGB und ein Mischgebiet (MI) mit der Möglichkeit einer Wohnbebauung festgesetzt. Durch den Bebauungsplanentwurf erfolgt eine planungsrechtliche Aufwertung.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
1 17.07.2014	<p><u>III. Stellungnahme</u> Auch wenn die „Herabstufung“ der Gebietsdarstellung im Flächennutzungsplan auf die bestandskräftigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen und damit die Betriebstätigkeit unserer Mandantin zunächst noch keinen unmittelbaren Einfluss hat, wendet sich unsere Mandantin dagegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Denn einerseits stellt dies die Vorbereitung einer anschließenden, dann mit Außenwirkung verbindlichen Bebauungsplanung dar. 2. Andererseits ergibt sich eine „Erwartungshaltung“ für eine „Niveauverbesserung“ der umliegenden Grundstückseigentümer, die aufgestuft werden und künftig Abwehransprüche gegen von dem Betrieb unserer Mandantin ausgehende Immissionen richten könnten. Demgegenüber ist der Betrieb, auch wenn die Restlaufzeit des Mietvertrages derzeit begrenzt ist, für sein reibungsloses Funktionieren auf eine störungsauffällige Ausweisung sowohl des Betriebsgeländes als auch des näheren Umfeldes in seiner verkehrlichen Erschließung angewiesen. Dies wird durch die Planung gefährdet. Die Darstellung von Grünflächen auf Betriebsgelände zielt zudem auf eine Entziehung dieser Fläche für Betriebszwecke. Der Betrieb unserer Mandantin ist jedoch auf alle in Anspruch genommenen Flächen angewiesen. Die Flächen müssen weiterhin umfassend zur Verfügung stehen. 	Der Betrieb besitzt bis zum Ende des Mietvertrags Bestandsschutz. Uneingeschränkt sind An- und Abfahrt bis Ende 2016 gewährleistet.	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
1 17.07.2014	<p>Es ist ohne Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 6, Abs. 7 BauGB nicht möglich, einen Bereich mit volloperativen Industriebetrieben wie hier mit einer Flächennutzungsplanung zu überziehen, die diese Betriebe bei späterem Bebauungsplanerlass herabstuft und auf den nackten Bestandsschutz reduziert, sobald sie Außenwirkung erlangt. Wir kündigen an, dass wir diesen Abwägungsfehler, sollte die Flächennutzungsplanung in Kraft gesetzt werden, gemäß § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB rügen werden. Er wird dann für jedermann beachtlich sein.</p> <p>Dies wird dazu führen, dass ein auf diesem Flächennutzungsplan aufsetzender Bebauungsplan seinerseits unwirksam und keine Regelungswirkung entfalten wird, weil er das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB verletzt, da ihm dann kein rechtmäßiger Flächennutzungsplan zugrunde liegt.</p> <p>Die Planung ist deswegen zu ändern oder zumindest bis zu einer Aufgabe der Betriebsstandorte aller ansässigen Industriebetriebe zurückzuhalten.</p> <p><u>IV: Ergebnis und Antrag</u> Wir beantragen daher die Einstellung des Flächennutzungsplanaufstellungsverfahrens, solange unsere Mandantin auf dem Betriebsgrundstück ansässig ist. Wir bitten hierzu um Rückmeldung.</p>	<p>Der behauptete Abwägungsfehler ist nicht ersichtlich. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit kann in Kenntnis des vorgetragenen Sachverhalts eine ordnungsgemäße Abwägung erfolgen.</p> <p>Dies entspricht nicht den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart, hier schnell Planungsrecht für die gewünschte städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu schaffen.</p> <p>Um die städtebaulichen Ziele zu erreichen, wird das Verfahren weitergeführt.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 22.01.2014	<p>Zur Vorbereitung der Besprechung am 04.02.2014 und zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet Reichenbachstraße / NeckarPark sowie von der Stadtverwaltung beabsichtigten Durchführung einer amtlichen Umlegung nach §§ 45 ff BauGB - siehe Ihr Schreiben vom 31.10.2013 - dürfen wir Folgendes vortragen:</p> <p>Zum beabsichtigten Bebauungsplan</p> <p>1. Bisheriges Planungsrecht Bebauungsplan 1966/56 vom 29.07.1966. Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE), Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0, Zahl der Vollgeschosse (Z) IV, geschlossene Bauweise, Gebietstyp IV: Sicherung der Flächen für Arbeitsstätten. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf vom 11.06.2013 sieht ca. 222 m² Mischgebiet (MI), GRZ 0,4 und 375 m² Verkehrsfläche vor. Geplant ist insbesondere, die bisherige Frachtstraße aufzugeben und die zukünftige Bebauung auf ein orthogonales Straßennetz abzustimmen, das sich u. a. an dem Verlauf der Reichenbachstraße orientiert. Diese Planung erfordert eine Neuordnung des gesamten Baublocks, in welchem sich das Grundstück unseres Mandanten befindet. Die Planung führt zu einem tiefen Eingriff in das Eigentum unseres Mandanten, desgleichen greift sie in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unseres</p>	<p>Richtig dargestellt.</p> <p>Richtig dargestellt.</p> <p>Richtig dargestellt. Im Rahmen eines städtebaulichen Gutachterverfahrens</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	<p>Mandanten ein, der die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude vermietet hat und dessen Mietverhältnisse von der Planung betroffen sind.</p> <p>Diese bringt es mit sich, dass das Mietobjekt am bisherigen Standort abgebrochen werden muss.</p> <p>Ein eventueller Ersatzstandort ist derzeit nicht ersichtlich, abgesehen davon, dass es völlig ungewiss ist, wann und zu welchen Bedingungen Gebäude an einem Ersatzstandort errichtet und wieder vermietet werden können.</p>	<p>rens wurde der Rahmenplan des Büros Pesch zur Grundlage für die weitere planerische Entwicklung des Gebiets ausgewählt. Die Konzeption beruht auf dem historisch gewachsenen orthogonalen Erschließungssystem und orientiert sich an den bestehenden Straßen des Stadtviertels Veielbrunnen.</p> <p>Zur Umsetzung des orthogonalen Rasters ist es erforderlich, mehrere auf Privatgrundstücken vorhandene Gebäude im Bereich der bestehenden Frachtstraße zurückzubauen. Dies stellt einen ganz erheblichen Eingriff in private Eigentümerinteressen dar, dies betrifft insbesondere die Grundstücke Bellingweg 14, 16, 16 a, und Reichenbachstraße 26. Durch die Straßenplanung sind die Gebäude Reichenbachstraße 26 und teilweise Bellingweg 16 betroffen. Das überragende städtebauliche Interesse an der Umsetzung des orthogonalen Rasters lässt es als gerechtfertigt erscheinen, diesem den Vorrang gegenüber den Eigentümerinteressen einzuräumen. Im Übrigen werden den betroffenen Eigentümern im Rahmen des anhängigen Umlegungsverfahrens gleichwertige Grundstücke zugeteilt bzw. entsprechende Entschädigungsleistungen gewährt. Soweit dies möglich war, wurde bei der Straßenplanung auf bestehende Eigentümerinteressen Rücksicht genommen. Dies betrifft insbesondere ein Grundstück, Bellingweg 14 an der neuen Frachtstraße im Q 3 Gebiet, wo trotz eines Gebäudebestands das ortho-</p>	

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 22.01.2014	<p>Rein vorsorglich widerspricht unser Mandant der beabsichtigten Planung und macht vorsorglich Abwägungsmängel wegen Nichtbeachtung seiner privaten Belange geltend (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dabei wird auf § 1 Abs. 8 BauGB verwiesen, demzufolge die Vorschriften des BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen anzuwenden sind.</p> <p>2. Der beabsichtigte Bebauungsplan widerspricht auch der Vorschrift des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB, demzufolge bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen Städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB). So sind die im Städtebaulichen Sanierungsrecht geregelten „Ziele und Zwecke“ - das oben genannte Sanierungskonzept - informelle, maßnahmenbezogene Planungen, denen das Gesetz eine ausdrückliche Steuerwirkung beimisst - vgl. hierzu auch Battis-Krautzberger-Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 1, Rdz. 77 -.</p>	<p>gonale Raster weitestgehend umgesetzt werden kann. Im Übrigen wird seitens der Stadt angestrebt, nach Möglichkeit betroffene Grundstücke zum Verkehrswert zu erwerben.</p> <p>Der Bebauungsplan beruht auf den übergeordneten Planungsebenen wie Regional- und Flächennutzungsplan und greift den vom Gemeinderat befürworteten Rahmenplan NeckarPark, der aufgrund eines Gutachterverfahrens entstanden ist, auf.</p> <p>Der Bebauungsplan greift die bestehenden städtebaulichen Strukturen auf und bildet damit die Grundlage für die Umsetzung der Sanierungsziele.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 22.01.2014	<p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bad Cannstatt 16 - Veielbrunnen - gem. Satzung vom 31.07.2003. Danach sollen städtebauliche Missstände und Mängel gem. § 142 BauGB behoben werden. Dazu sieht die Satzung folgende Ziele und folgendes Neuordnungskonzept vor:</p> <p>(1.) Ziele der Sanierung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der vorhandenen Wohnnutzung über nachhaltige Instandhaltung-, Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubauten; • Sicherung der drei südlich der Reichenbachstraße gelegenen Quartiere als Wohnstandort im Vorgriff auf künftiges Planungsrecht; • Aufwertung des Wohnumfeldes über begleitende Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung (wie z. B. Grünflächen); • spürbare Reduzierung der veranstaltungsbedingten Beeinträchtigungen durch geeignete Steuerungsmaßnahmen; • Prüfung einvernehmlicher Verlagerungsmöglichkeiten von störendem Gewerbe und Umsetzung; • Schaffung einer restriktiven Verkehrszone Veielbrunnen (mit z. B. Anwohnerparken, Einbahnstraßensystem u. a. Maßnahmen); • Schaffung „sichtbarer Radwege“ im Veielbrunnenweg; • Schaffung attraktiver privater Freiflächen in den Hinterhöfen über einzelne Entsiegelungs- und Entker- 	<p>Es lässt sich festhalten, dass die Ziele der Sanierung mit dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und inhaltlich keine Widersprüche zu dem Bebauungsplan Reichenbachstraße Ca 283/1 bestehen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Sanierungszielen hinsichtlich der vorgesehenen Neuordnung grundsätzlich nicht entgegen.</p> <p>In Teilbereichen werden die großräumigen Zielvorgaben an die gewünschten städtebaulichen Entwicklungspotenziale angepasst und konkretisiert.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 22.01.2014	<p>nungsmaßnahmen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • qualitative und quantitative Verbesserung der öffentlichen Freiflächen insbesondere bei den Grünanlagen Veielquelle sowie Travertinsteinbruch / Kinderspielplatz; • Realisierung und Förderung von Straßenbepflanzungen sowie Dachbegrünungen. <p>Zur Erreichung dieser Ziele ist folgendes Neuordnungskonzept vorgesehen:</p> <p>(2.) Neuordnungskonzept</p> <p>Das Neuordnungskonzept geht von einer behutsamen Erhaltung und Stärkung der bestehenden baulichen Struktur des Gebietes aus. Es zeichnen sich folgende Schwerpunkte der Neuordnung ab.</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Umgestaltung des Veielbrunnenwegs und der Reichenbachstraße: Punktuelle Bepflanzung zur Gliederung der geradlinig verlaufenden Straßen b) Umgestaltung der Heinrich-Ebner-Straße und des Bellingwegs: Verbesserung des Wohnwertes durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und Begrünung c) Anwohnerparkzone sowie Neubau eines Quartierparkhauses d) Entsiegelungen und Entkernungen in den Hinterhofbereichen zur Schaffung attraktiver privater Grünbereiche e) Aufwertung der vorhandenen Wohnnutzung über nachhaltige Instandhaltungs-, Erneuerungs- und Mo- 	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Sanierungszielen hinsichtlich der vorgesehenen Neuordnung grundsätzlich nicht entgegen.</p> <p>In Teilbereichen werden die großräumigen Zielvorgaben an die gewünschten städtebaulichen Entwicklungspotenziale angepasst und konkretisiert.</p>	ja

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 22.01.2014	<p>ernisierungsmaßnahmen und Bewahrung der teilweise ortsbildprägenden Gebäudeensembles</p> <p>f) Platzgestaltung Ecke Veielbrunnenweg / Heinrich-Ebner-Straße; Entwicklung eines kommunikativen Quartiersplatzes durch Abrücken der Neubebauung aus der Flucht der Blockrandbebauung und durch räumliche Aufweitung</p> <p>g) Aufwertung der Grünanlagen Veielquelle sowie Travertinsteinbruch / Kinderspielplatz</p> <p>h) Modernisierung und Instandsetzung der Industriedenkmale</p> <p>i) Unterbringung großflächiger Fremdwerbung über 2,0 m² Ansichtsfläche</p> <p>Die jetzt beabsichtigte Bebauung mit der Verlegung der Frachtstraße, der Neuordnung sowie die Freilegung von Grundstücken in umfangreichem Umfang, insbesondere dem Grundstück unserer Mandantschaft, weicht in eklatanter Weise von dem Sanierungszweck gem. Satzung vom 31.07.2013 ab. Damit verstößt die Planung gegen das Gebot des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB.</p>		
2 22.01.2014	<p><u>II. Zum beabsichtigten amtlichen Umlegungsverfahren</u></p> <p>1. Das amtliche Umlegungsverfahren gem. § 47 BauGB setzt unabhängig vom Umlegungsbeschluss einen wirksamen Umlegungsplan voraus, dem wiederum ein wirksamer Bebauungsplan zugrunde liegen muss.</p>	Die Umlegung Bad Cannstatt 30 -Reichenbachstraße- wurde am 25. Februar 2014 eingeleitet. Im Rahmen dieser Umlegung wird die Zuteilung eines Surrogatgrundstückes im Umlegungsplan festge-	ja

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	<p>Die unter oben angeführten Gründe werden auch insoweit geltend gemacht.</p> <p>2. Derzeit ist im Übrigen nicht ersichtlich, wie die Stadt Stuttgart ihrer Verpflichtung gegenüber unserem Mandanten nachkommen will, durch die Umlegung ein neu geordnetes Grundstück auszuweisen, das nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet ist.</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass nach der jetzigen Planung das Grundstück am heutigen Standort nicht mehr zugeteilt werden kann, abgesehen davon, dass die darauf befindlichen Bauten schon wegen der darauf geplanten Verkehrsflächen abgebrochen werden müssen.</p> <p>Auch fehlt es an einem Konzept der Stadt, die nach § 55 Abs. 2 BauGB aus der Umlegungsmasse auszuscheidenden und der Stadt zuzuteilenden öffentlichen Verkehrsflächen, unserem Mandanten an anderer Stelle - zusammen mit anderen bebaubaren und vergleichbaren Flächen - zuzuteilen.</p> <p>Auf den grundsätzlich bestehenden Rechtsanspruch auf Landzuteilung des an der Umlegung beteiligten Eigentümers wird hingewiesen (vgl. Battis-Krautzberger-Löhr, BauGB, § 59, Rdz. 2).</p>	<p>setzt. Es ist möglich, dem Umlegungsbeteiligten auf einer Fläche, die derzeit noch im Eigentum der Stadt ist, einen Bauplatz zuzuteilen. Dem richtig wiedergegebenen Grundsatz der Landabfindung kann somit nachgekommen werden.</p>	<p>ja</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 22.01.2014	<p>Ein Ersatzgrundstück außerhalb des Umlegungsgebiets bietet die Stadt nicht an. Ob und wie weit ein Ersatzgrundstück im Bebauungsplan- bzw. im Umlegungsgebiet angeboten werden kann, ist völlig offen.</p> <p>Es ist unserem Mandanten überdies nicht zumutbar, eine Ersatzzuteilung im Umlegungsgebiet abzuwarten. In Betracht der langwierigen und zeitlich ungewissen Durchführung des Bebauungsplans- bzw. Umlegungsverfahrens ist es nicht absehbar, wann ein Ersatzgrundstück zur Bebauung zur Verfügung steht. Es droht im Übrigen beträchtlicher Mietausfall, ja das Abspringen der derzeitigen Mieter, denn diese werden sich vernünftigerweise kurzfristig anderweitig um ein anderes Mietobjekt bemühen, Ersatzmieter sind bei der jetzigen Lage ohnehin nicht zu gewinnen.</p> <p>Hinzu kommt, dass unser Mandant Gefahr läuft, erhebliche Mehrkosten bei einer Neubebauung eines Ersatzgrundstückes aufwenden zu müssen, die er über die Verkehrswertentschädigung der abzureißenden Gebäude auf dem Altstandort nicht ersetzt erhält. Diese können auch nicht durch eine höhere Miete eines Neubaus heringeholt werden.</p>	<p>Die vorgetragene Argumente sind so grundsätzlicher Natur, dass sie jedem Umlegungs-, Sanierungs- und Bebauungsplanvorhaben entgegen gehalten werden könnten. Die Sanierungs- und Bebauungsplanverfahren führen zu einer deutlichen Aufwertung des Gebiets. Die grundsätzliche Möglichkeit der Zuteilung eines Surrogatgrundstücks ist gegeben.</p>	nein
2 22.01.2014	<p>III. Zur Feststellung des Verkehrswerts (Marktwert) des bebauten Geschäftsgrundstücks Reichenbachstraße 26</p> <p>Unabhängig von den oben erhobenen Einwendungen des Mandanten wird auf die Verhandlungen des Mandan-</p>	<p>Diese Argumente sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Sie enthalten Auseinandersetzungen bezüglich des Grundstücks- und Gebäudewertes. Diese Werte sind ausschließlich maßgebend für das anhängige Umlegungsverfahren und werden dort abgehandelt.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	<p>ten mit der Stadt über die Bewertung seines Grundstücks hingewiesen. Hinsichtlich dieser Bewertung vertritt der Beteiligte eine gegenüber der Stadt abweichende Auffassung. Es liegen unterschiedliche Verkehrswertgutachten vor.</p>		
2 17.07.2014	<p>I. Wir erheben gegen Änderung des Flächennutzungsplans fristgemäß folgende Einwendungen:</p> <p>1. Wir beziehen uns zunächst auf unseren Schriftsatz vom 22.01.2014 in der vorgenannten Rechtssache betreffend Sanierung Bad Cannstatt 16 – Veielbrunnen- an das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, in welchem wir ausgeführt haben, dass der beabsichtigte Bebauungsplan – und dies gilt auch für die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans – gegen die für das Planungsgebiet bestehende Satzung vom 31.07.2003 verstößt, welche das Grundstück Reichenbachstraße 26 – Veielbrunnen- einbezieht.</p>	<p>Der Bebauungsplan beruht auf den übergeordneten Planungsebenen wie Regional- und Flächennutzungsplan und greift den vom Gemeinderat befürworteten Rahmenplan NeckarPark, der aufgrund eines Gutachterverfahrens entstanden ist, auf.</p> <p>Der Bebauungsplan greift die bestehenden städtebaulichen Strukturen auf und bildet damit die Grundlage für die Umsetzung der Sanierungsziele.</p> <p>Es lässt sich festhalten, dass die Ziele der Sanierung mit dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und inhaltlich keine Widersprüche zu dem Bebauungsplan Reichenbachstraße Ca 283/1 bestehen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Sanierungszielen hinsichtlich der vorgesehenen Neuordnung grundsätzlich nicht entgegen.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 17.07.2014	<p>Auf die Ausführungen in unserem Schriftsatz vom 22.01.2014 S. 1 – 4 wird in vollem Umfang Bezug genommen.</p> <p>Wir haben dort zusammenfassend festgestellt, dass die beabsichtigte Bebauung mit der Verlegung der Frachtstraße, der Neuordnung, sowie die Freilegung von Grundstücken in umfangreichen Umfang, insbesondere des Grundstücks unserer Mandantschaft in eklatanter Weise von dem Sanierungszweck gemäß Satzung vom 31.07.2003 abweicht und damit die Planung gegen das Gebot des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB verstößt.</p> <p>2. Wir haben bereits in unseren Schriftsätzen vom 22.01.2014 und 13.02.2014 an das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in der vorgenannten Umlegungssache – Ihr Zeichen: 61-8.3 Bo/Hü – den schweren und unerträglichen Eingriff der beabsichtigten Bebauungsplanung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans auf das Grundstück unseres Mandanten Reichenbachstraße 26 hingewiesen und u. a.</p>	<p>In Teilbereichen werden die großräumigen Zielvorgaben an die gewünschten städtebaulichen Entwicklungspotenziale angepasst und konkretisiert.</p> <p>Die Umlegung Bad Cannstatt 30 -Reichenbachstraße- wurde am 25.02.2014 eingeleitet. Im Rahmen dieser Umlegung wird die Zuteilung eines Surrogatgrundstückes im Umlegungsplan festgesetzt. Es ist möglich, dem Umlegungsbeteiligten auf einer Fläche, die derzeit noch im Eigentum der Stadt ist, einen Bauplatz zuzuteilen. Dem richtig wiedergegebenen Grundsatz der Landabfindung kann somit nachgekommen werden. Die Zuteilung eines Ersatzgrundstücks wird somit nicht erforderlich sein. Abwägungsmängel sind somit nicht erkennbar. Das Sanierungsverfahren führt zu einer Aufwertung des Gebiets. Dies wurde mittlerweile gutachterlich bestätigt. Eine Verschlechterung der Vermietbarkeit ist nicht nachvollziehbar.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 17.07.2014	<p>ausgeführt, dass die Realisierung der Planung den Abbruch der auf dem Grundstück befindlichen und gewerblich vermieteten Gebäude mit sich bringt. Durch die geplante Straßenführung ist der Weiterbetrieb unmöglich gemacht.</p> <p>Aus der Planungsbegründung ist nicht ersichtlich, ob und wann ein eventueller Ersatzstandort angeboten wird. Aus der Kostenübersicht der Planungs begründung müssen wir entnehmen, dass keinerlei Kosten für die alsbaldige Bereitstellung eines Ersatzstandorts sowie die Entschädigung für den Gebäudeabriss u. a. vorgesehen sind. Vorsorglich machen wir erneut Abwägungsmängel wegen Nichtbeachtung der privaten Belange unseres Mandanten gelten (§ 1 Abs. 7 BauGB).</p> <p>Wir verweisen auch auf die in der vorgenannten Besprechung sowie den obigen Schriftsätzen vorgetragene Verschlechterung der Vermietbarkeit durch das langwierige, sich nun schon mehr als 10 Jahre hinziehende Sanierungs- und das sich anschließende Bebauungsplan- bzw. Umlegungsverfahren.</p> <p>3. Keinesfalls genügt es, wenn in der Planungs begründung /S. 14) bei den Belangen „Verkehr“ ausgeführt wird, dass durch die Straßenplanung die Gebäude Frachtstraße 26 und teilweise Bellingweg 16 betroffen werden, die Gebäude jedoch nicht erhalten werden können.</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Siehe oben.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 17.07.2014	<p>Dabei fällt zunächst auf, dass mit Frachtstraße 26 vermutlich das Gebäude unserer Mandantschaft Reichenbachstraße 26 gemeint ist. Bereits dies ist ein peinlicher Planungsfehler.</p> <p>Auch vermisst man Überlegungen zur Vermeidung der erheblichen Durchschneidung des Grundstücks unseres Mandanten durch die beabsichtigte Straßenführung. Es ist weder technisch noch von der Natur der Sache her notwendig oder naheliegend, die beabsichtigte Straße über das Grundstück unserer Mandantschaft zu führen. Gerade in Anbetracht des tiefen Eingriffs in das vorrangig zu berücksichtigende Eigentum unseres Mandanten hätten alternative Verkehrsführungen ausgearbeitet werden müssen, die diesen Eingriff vermieden hätten. Derartige Überlegungen lassen sich nicht einmal ansatzweise aus der Planungsbegründung entnehmen.</p>	<p>Dies ist richtig, wurde korrigiert auf Reichenbachstraße 26.</p> <p>Zur Umsetzung des orthogonalen Rasters ist es erforderlich, mehrere auf Privatgrundstücken vorhandene Gebäude im Bereich der bestehenden Frachtstraße zurückzubauen. Dies stellt einen ganz erheblichen Eingriff in private Eigentümerinteressen dar, dies betrifft insbesondere die Grundstücke Bellingweg 14, 16, 16 a, und Reichenbachstraße 26. Durch die Straßenplanung sind die Gebäude Reichenbachstraße 26 und teilweise Bellingweg 16 betroffen. Das überragende städtebauliche Interesse an der Umsetzung des orthogonalen Rasters lässt es als gerechtfertigt erscheinen, diesem den Vorrang gegenüber den Eigentümerinteressen einzuräumen. Im Übrigen werden den betroffenen Eigentümern im Rahmen des anhängigen Umlegungsverfahrens gleichwertige Grundstücke zugeteilt bzw. entsprechende Entschädigungsleistungen gewährt. Soweit dies möglich war, wurde bei der Straßenplanung auf bestehende Eigentümerinteressen Rücksicht genommen. Dies betrifft insbesondere ein Grundstück, Bellingweg 14 an der neuen Frachtstraße im Q 3 Gebiet, wo trotz eines Gebäudebestands das orthogonale Raster weitestgehend umgesetzt werden kann.</p>	ja nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 17.07.2014	<p>4. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die in der Planung vorgesehenen Auflagen des „grünen Bauens“ so aufwendig sind, dass eine angemessene gewerbliche Nutzung mit dem entsprechenden Ertrag kaum noch vorstellbar ist.</p> <p>5. Bedenken bestehen auch zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im Bebauungsplanentwurf Reichenbachstraße mit dem Teilgeltungsbereich 1 – 4 (Ca 283/1). So hat der NABU Stuttgart bereits mit Schreiben vom 31.07.2013 zahlreiche Einwendungen vorgetragen, auf die wir hiermit Bezug nehmen, denen die Stadtplanung mit der jetzt vorliegenden Planungs Begründung nur teilweise und unvollständig entsprochen hat. So wurde bereits vom NABU eine Diskrepanz zwischen dem städtebaulichen Rahmenplan 2009 und der aktuellen Planung im Bereich des Grünzugs gerügt. Tatsächlich sah diese Rahmenplanung einen durchgehenden Grünzug von der Straße 112 im Osten des Gebiets bis zur Daimlerstraße im Westen des Plangebietes vor. Jetzt wird der Grünzug im Westen ver-</p>	<p>Im Übrigen wird seitens der Stadt angestrebt, nach Möglichkeit betroffene Grundstücke zum Verkehrswert zu erwerben.</p> <p>Das städtebauliche Konzept soll sich durch Nachhaltigkeit in allen Bereichen in besonderer Weise auszeichnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus städtebaulicher Sicht erforderlich zur Umsetzung dieses Konzeptes und im Hinblick auf die deutliche Aufwertung des Gebiets und die damit verbundene bessere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke (Planungsgewinn) auch zumutbar.</p> <p>Zu den genannten Einwendungen des NABU – siehe Stellungnahme dort.</p> <p>Im Rahmen der Schalltechnischen Gutachten im Bebauungsplanverfahren zeigte sich, dass hier eine geschlossene Bebauung notwendig ist, um die dahinter liegende Bebauung vor Lärm zu schützen.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 17.07.2014	<p>kürzt und durch ein Bauquartier ersetzt. Damit ist insbesondere die damals geplante Freiraum-Verbindung zwischen Cannstatter Wasen und Seelberg nicht mehr gegeben.</p> <p>Der NABU hat im o. g. Schreiben das Vogelgutachten 2010 als unvollständig kritisiert und dargelegt, dass bisher nur aufgeführt seien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mauersegler - Haussperling - Kohlmeise - Ringeltaube - Mönchsgrasmücke <p>Der NABU wies darauf hin, dass folgende weitere Vogelarten (die auf der Roten Listen Baden-Württemberg stehen) angetroffen worden seien:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Flussregenpfeifer -Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger -Gelbspötter -Orpheusspötter -Klappergrasmücke <p>Der NABU forderte geeignete Ausgleichsmaßnahmen für diese, auf offene Flächen angewiesenen Arten; insbesondere das Aussterben des Flussregenpfeifers müsse verhindert werden. Dieser Ausgleich könne nicht mehr – wovon seinerzeit noch ausgegangen</p>	<p>Den Belangen der Schaffung von neuen Baumöglichkeiten, insbesondere zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen, wurde daher gegenüber den Belangen des Klimas diesbezüglich der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die Artenlisten wurden um die seitens des NABU genannten Arten ergänzt und – wo erforderlich – auch Maßnahmen bzw. Flächen zur Herstellung entsprechender Ersatzhabitats als Teilgeltungsbereiche festgelegt sowie bezüglich des Flussregenpfeifers Maßnahmen zur Schaffung eines Ersatzlebensraumes auf der Gemarkung Wendlingen in die Wege geleitet. Diese wurden über vertragliche Regelungen mit der Stadt Wendlingen sowie dem Land Baden-Württemberg abgesichert. Die Umsetzung der Maßnahme im Bereich der Ersatzhabitats erfolgt auf der Grundlage von Pflege- und Entwicklungsplänen. Die Maßnahmen im Bereich der Teilgeltungsbereiche drei und vier (Weilimdorf und Ailenberg) sind bereits umgesetzt.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	<p>worden war – innerhalb des Plangebietes realisiert werden, sondern müsse außerhalb des Gebietes erfolgen.</p> <p>Ferner wies der NABU auf das Vorhandensein der -Zauneidechse -Wildbienen -Feldhasen hin.</p>	<p>Das Vorkommen der Zauneidechse ist bekannt und wurde im Jahr 2013 erneut überprüft. Für die Zauneidechse werden Ersatzhabitats auf einer Maßnahmenfläche am Ailenberg in Obertürkheim hergestellt (Teilgeltungsbereich 4).</p> <p>Für die Wildbienen sind Maßnahmen auf den Flächen des gleisparallelen Grünzuges vorgesehen. Diese Maßnahmen sollen unter Berücksichtigung der wertgebenden Arten hergestellt werden. Diese dienen als Leitarten für das gesamte Artenspektrum. Mit der Herstellung der für diese Leitarten erforderlichen Habitatrequisiten soll auch der Lebensraumanspruch der weiteren Wildbienenarten abgedeckt werden. Im Übrigen greift für die Wildbienen als besonders geschützte Arten im vorliegenden Fall eines zulässigen Eingriffes die „Legalausnahme“ gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG. Weitergehende Maßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich. Die Sicherung der für die Wildbienen heute wertvollsten Flächen ist aufgrund ihrer Lage auf zukünftigen Baufeldern und Flächen für Erschließungsmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Bei der Beurteilung der Bedeutung der Flächen für die Wild-</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	<p>Die von der Stadt Stuttgart in der jetzigen Planung vorgenommenen Planergänzungen bzw. -änderungen entsprechen nicht der Forderung des NABU. Für Mauersegler und Haussperling wurden lediglich</p>	<p>bienenfauna muss berücksichtigt werden, dass aufgrund fortschreitender Sukzession der brach gefallen ehemaligen Bahnanlagen sich das Artenspektrum bereits verändert haben dürfte und die natürliche Entwicklung der Flächen ohne eine umfangreiche Pflege sich ungünstig auf den Fortbestand der seltenen und gefährdeten Wildbienenarten auswirken wird.</p> <p>Der Feldhase wurde bei den Untersuchungen 2006, 2010 und 2013 nicht nachgewiesen. Das schließt nicht aus, dass diese Tierart das Plangebiet vereinzelt durchstreift. Der Schwerpunkt der großen Feldhasenpopulation in Stuttgart liegt in den Grünanlagen des Rosensteinparkes und der Schlossgärten. Insbesondere spätnachts oder in den sehr frühen Morgenstunden, wenn kein Zugbetrieb stattfindet, nutzen die Feldhasen wie andere Wildtiere auch die Bahnanlagen für Wanderungen und Streifzüge. Das vereinzelt Durchstreifen des Plangebietes durch Feldhasen führt nicht dazu, dass für diese Art zusätzliche Untersuchungen oder Maßnahmen durchgeführt werden müssen.</p> <p>Im Bebauungsplan können nur begründete Maßnahmen zugunsten von durch die Planung betroffenen Arten festgesetzt werden. Eine Festsetzung von Maßnahmen zugunsten anderer Arten ist nicht mög-</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 17.07.2014	<p>neue Nisthilfen vorgeschrieben.</p> <p>Für Dorngrasmücke, Zauneidechse und Klappergrasmücke werden Ersatzhabitate im Teilgelungsbe- reich 4 – Ailenberg (Obertürkheim) festgesetzt. Diese Ersatzfläche ist ca. 5 km vom Eingriffsort entfernt, wobei zweifelhaft ist, ob bei einer derartigen Entfer- nung von einer ernsthaften Ersatzfläche gesprochen werden kann. Ferner ist diese Fläche mit großen Obstgehölzen bepflanzt. Im unteren Hangbereich sol- len niedrige Sukzessionsgebüsche entwickelt wer- den.</p> <p>Der Lebensraum der Dorngrasmücke besteht in offe- nen Landschaften mit dornigen Gebüsch und Sträuchern als Nistplatz, z. B. Feldhecken oder Feld- rainen mit einzelnen Dornbüschchen oder auf Bahn- dämmen und in alten Kiesgruben. Die Klappergras- mücke hingegen lebt in Gärten, Parks, Gebirgen und offenen Waldgebieten. Angesichts des hohen Baum- bestandes erscheint der Ersatzstandort auch deshalb nicht geeignet, zumal dort bislang auch die Voraus- setzungen für eine Ansiedlung der Dorngrasmücke nicht vorliegen, der Ersatzstandort mit ca. 5 km rela- tiv weit vom Eingriffsort entfernt ist und daher die Ak- zeptanz der Tierart „Dorngrasmücke“ zweifelhaft ist.</p>	<p>lich. Insofern beschränken sich die Festsetzungen auf die benannten Arten bzw. Artengruppen.</p>	

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 17.07.2014	<p>Für Gelbspötter und Sumpfrohrsänger ist ein Ersatzhabitat im Lachengraben (Weilimdorf, südlich des städtischen Bauhofs) vorgesehen. Hier sind bestehende Baumgruppen und Gehölze zu mehrschichtigen Strauch-, Gehölz- und Baumbeständen mit lockerer Kronenüberdeckung zu entwickeln. Das Ersatzhabitat befindet sich vom Eingriffsort mehr als 10 km entfernt.</p> <p>Der Sumpfrohrsänger bevorzugt Ufergebüsch, Brennesseldickicht oder Getreidefelder.</p> <p>Der Gelbspötter ist in Auwäldern, Gärten und Parkanlagen zuhause.</p> <p>Die Flächen des Ersatzhabitats im Lachengraben sind im Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart als Hochwasserrückhalteflächen ausgewiesen und im Grunde schon deshalb ungeeignet.</p>	<p>Bei der Fläche am Lachengraben in Stuttgart-Weilimdorf handelt es sich um eine bereits heute als Überschwemmungsfläche dienende Wiese parallel zum Lachengraben. Entsprechend der gutachterlichen Einschätzung ist diese Fläche für die Arten Gelbspötter und Sumpfrohrsänger bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen geeignet. Technische Einrichtungen zur Hochwasserrückhaltung, die den Maßnahmen entgegenstehen könnten, sind weder vorhanden noch geplant.</p>	ja
	<p>Für den gefährdeten Flussregenpfeifer sind Maßnahmen zur Erhaltung des Lebensraumes bzw. zur Schaffung neuer Lebensräume nicht möglich, weshalb die Planung der Stadt Stuttgart eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG anstrebt. Dies ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es darf keine zumutbare Alternative geben. - Es müssen entsprechende Rechtfertigungsgründe vorliegen, d. h. für das Vorhaben müssen zwingende 	<p>Der stadtweite Suchlauf im Hinblick auf die Schaffung eines Ersatzlebensraumes für den Flussregenpfeifer war zunächst ergebnislos. Ein Verzicht auf die Planung und damit der Erhalt des Lebensraumes im NeckarPark entspricht nicht den für das Gebiet beschlossenen Planungszielen. Überdies hat die Stadt die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes Bad Cannstatt mit dem Ziel der Einleitung einer städtebaulichen Entwicklung erworben. Zu diesem Zeitpunkt war das Gebiet noch von den vorherigen Nutzungen (Gebäude, Straßen, Schienenanbindun-</p>	ja

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
2 17.07.2014	<p>Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses sprechen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Art darf sich nicht verschlechtern. <p>Bereits die Nichteinhaltung einer dieser Bedingungen kann dazu führen, dass eine Ausnahme nicht erteilt werden kann.</p> <p>Die beabsichtigte Schaffung eines Ersatzhabitats in einer Entfernung von mehr als 18 km vom Eingriffsort stellt keine geeignete Maßnahme zur Stärkung der Population im gleichen Naturraum mehr dar, so dass der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG im Hinblick auf den Flussregenpfeifer vorliegt.</p> <p>Rein vorsorglich ist zu rügen, dass die beabsichtigte Ersatzmaßnahme im Gebiet Wernauer Baggersee in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs noch in keiner Weise beschrieben ist, so dass eine Stellungnahme hierzu nicht möglich ist. Der Hinweis darauf, dass eine entsprechende Vereinbarung bis zum Satzungsbeschluss vorliegen wird, genügt den Anforderungen der Rechtsprechung nicht.</p>	<p>gen, usw.) geprägt. Erst durch den Abbruch und die Rückbaumaßnahmen sind Strukturen entstanden, die Lebensräume für den Flussregenpfeifer und andere Tierarten darstellen.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart – höhere Naturschutzbehörde – hat im Rahmen von Abstimmungs-gesprächen als mögliche Fläche für Maßnahmen zur Schaffung eines Ersatzhabitats für den Flussregenpfeifer eine Fläche im Bereich der Wernauer Baggerseen auf Gemarkung Wendlingen empfohlen. Auf dieser Grundlage wurde nach grundsätzlicher Abstimmung mit den Grundstückseigentümern (Land Baden-Württemberg und Stadt Wendlingen) ein Pflege- und Entwicklungsplan beauftragt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Maßnahme wird als fachlich und rechtlich geeignet eingestuft.</p> <p>Die Begründung wurde im weiteren Verfahren ergänzt und der Pflege- und Entwicklungsplan weiter abgestimmt, so dass dieser als Grundlage den vertraglichen Regelungen mit den Beteiligten beiliegt. Die Maßnahmen im Sinne der Erstpflge werden in der Vegetationsruhe 2016/2017 umgesetzt. Die weiteren Pflegemaßnahmen werden auf der Basis dieses Planes und entsprechender jeweiliger Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde durchgeführt.</p>	ja

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
2 17.07.2014	<p>Für die Gattung „Orpheusspötter“ sind die Ausführungen im Entwurf des Bebauungsplans widersprüchlich. Einerseits wird ausgeführt (S. 21), dass für den Orpheusspötter Maßnahmen zur Erhaltung des Lebensraumes bzw. zur Schaffung neuer Lebensräume nicht möglich sind. Demgegenüber wird an anderer Stelle (S. 68) hinsichtlich des Orpheusspötters davon ausgegangen, dass Ersatzhabitate im Geltungsbereich 2 geschaffen werden können. Die Flächen stehen offensichtlich nicht im Eigentum der Stadt Stuttgart, weshalb nicht absehbar ist, bis wann diese Ersatzhabitate geschaffen sind. Es ist deshalb diesbezüglich zu fordern, dass die Realisierung der Ausgleichsgebiete abgeschlossen sein muss, bevor die Bebauung der Planflächen umgesetzt wird.</p> <p>II. Unabhängig von den vorrangig erhobenen Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans – siehe oben – ist unser Mandant in Verhandlungen mit der Stadt über die Bewertung seines Grundstücks Reichenbachstraße 26 eingetreten und hat mit Schriftsatz vom 22.01.2014 – Ihr Zeichen: 61-8.3 Bo/Hü - das Gutachten des Sachverständigen Dr. Vettermann vom 11.12.2013 vorgelegt, das zu einem Verkehrswert von € 2.150.000</p>	<p>Der Orpheusspötter ist eine Art, welche ihren Verbreitungsschwerpunkt in mediterranen Landschaften hat und sich über Frankreich in die oberrheinische Tiefebene ausgebreitet hat. Dort besiedelt er in Baden und Rheinland-Pfalz Brach- und Sukzessionsflächen und kommt inzwischen auch im Saarland vor. Er wurde 2013 als ein von den anderen Brutbeständen isoliertes Vorkommen erstmals in Stuttgart festgestellt, wo er vermutlich von der Klimagunst im Neckartal profitiert. Er stellt keine besonderen Ansprüche an sein Habitat. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich um ein zufälliges und isoliertes Auftreten der Art in Stuttgart handelt. Vergleichbare und geeignete Habitatstrukturen werden im gleisparallelen Grünzug hergestellt. Weiterhin könnte er in den an das Plangebiet angrenzenden Flächen sowie in Brachflächen entlang des Neckartales geeignete Habitatstrukturen finden.</p> <p>Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Diese Argumente sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Sie enthalten Auseinandersetzungen bezüglich des Grundstücks- und Gebäudewertes. Diese Werte sind ausschließlich maßgebend für das anhängige Umlegungsverfahren und werden dort abgehandelt.</p>	<p>ja</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
<p>2 17.07.2014</p> <p>Anlage zum Schreiben 17.07.2014</p>	<p>gelangt.</p> <p>Die Stadt hat ihrerseits das Gutachten des Gutachter- ausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart vom 07.08.2013 eingeholt, das einen Verkehrs- wert von € 1.140.000 ausweist.</p> <p>Unabhängig von den oben erhobenen Einwendungen des Mandanten wird auf die Verhandlungen des Mandan- ten mit der Stadt über die Bewertung seines Grundstücks hingewiesen.</p> <p>Abschließend dürfen wir um Stellungnahme der Stadt sowohl zu unseren Einwendungen gegen den Be- bauungsplan als auch die Änderung des Flächen- nutzungsplans sowie zu unseren Ausführungen betref- fend die Bewertung des Grundstücks Reichenbachstraße 26 bitten.</p> <p>Unsere Mandantschaft ist zwar zu weiteren Gesprächen betreffend die Bewertung des Grundstücks bereit, behält sich aber alle Einwendungen gegen die von der Stadt Stuttgart beabsichtigte Beplanung des Grundstücks und dessen Bewertung vor.</p> <p>Gutachterliche Stellungnahme zur Feststellung des Verkehrswertes (Marktwert) für das bebaute Geschäftsgrundstück Reichenbachstraße 26 in 70372 Stuttgart-Bad</p>	<p>Dies wird erfolgen, nachdem der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart nach Abwägung der Einwendungen den Bebauungsplan zur Satzung beschlossen hat.</p> <p>Die Bewertung des Grundstücks ist nicht be- bauungsplanrelevant.</p>	<p>ja</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	<p>Cannstatt</p> <p>Unabhängig von den oben erhobenen Einwendungen des Mandanten wird auf die Verhandlungen des Mandanten mit der Stadt über die Bewertung seines Grundstücks hingewiesen.</p>	<p>Diese Argumente sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Sie enthalten Auseinandersetzungen bezüglich des Grundstücks- und Gebäudewertes. Diese Werte sind ausschließlich maßgebend für das anhängige Umlegungsverfahren und werden dort abgehandelt.</p>	nein
5 16.07.2014	<p>Stellungnahme im Rahmen der Auslegung zum Bebauungsplan Reichenbachstraße Bad Cannstatt (Ca 283/1), Teilgeltungsbereich 1</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme im Rahmen der Auslegung zum Bebauungsplan Reichenbachstraße Bad Cannstatt (Ca 283/1) Teilgeltungsbereich vom 14.07.2014.</p> <p>Stellungnahme im Rahmen der Auslegung zum Bebauungsplan Reichenbachstraße Bad Cannstatt (Ca 283/1), Teilgeltungsbereich 1</p> <p>Hochbauwettbewerb</p> <p>Vom Gemeinderat der Stadt Stuttgart ist für die künftige Bebauung des Beteiligten Nr. 5 ein Gutachterverfahren gefordert worden. Im Herbst 2013 hat der Beteiligte Nr. 5 dieses Verfahren durchgeführt. Die gestalterischen Rahmenbedingungen, die dem Wettbewerb zugrunde gelegt</p>	<p>Grundlage der Grundstücksvergabe ist der Bebauungsplanentwurf. Dementsprechend ist das Ergebnis des Gutachterverfahrens anzupassen. Dies wurde auch im Ergebnisprotokoll festgehalten.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
5 16.07.2014	<p>waren, wurden in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt ausgearbeitet und vom technischen Ausschuss für Umwelt und Technik bestätigt. Neben von städtischer Seite ausgewählten, namhaften Fachpreisrichtern sind im Preisgericht auch Vertreter der Verwaltung sowie Stadträte stimmberechtigt gewesen. Der Gewinnerentwurf wurde einstimmig gewählt und von allen Seiten als sehr gute Arbeit erkannt. Ziel ist es nun, diesen Entwurf umsetzen zu können. Teile der Festsetzungen des derzeit ausliegenden Bebauungsplanes stehen jedoch diesem Ziel entgegen. Mit dem ausliegenden Bebauungsplan ist der Siegerentwurf in wesentlichen Teilen nicht umsetzbar. Daher sind die nachfolgenden Punkte im Bebauungsplan zu überarbeiten.</p> <p>Schallschutz Eine wesentliche Einschränkung für die Bebaubarkeit des Grundstückes bildet die Voraussetzung der lärmabschirmenden Blockrandbebauung. Eine derartige Festsetzung ist gemäß § 9 (2) BauGB zulässig, in der Praxis jedoch fragwürdig.</p>	<p>Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und die entsprechenden baulichen Nutzungen (Mischgebiet) in rechtlich zulässiger Weise umsetzen zu können, muss die Bebauung an der Daimler- / Mercedesstraße zur Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes komplett hergestellt sein.</p> <p>Das Ingenieurbüro GN Bauphysik hat eine Stellungnahme zu ersatzweisen Lärmschutzmaßnahmen in den Baufeldern Q 6 und Q 6.1 erstellt.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
		<p>Hierzu nimmt das Amt für Umweltschutz wie folgt Stellung:</p> <p>Der Gutachter hat beim Frühlingsfest 2014 einen Beurteilungspegel von 59 dB(A) messtechnisch ermittelt. Die Summe der Zuschläge für Impuls- bzw. Informationshaltigkeit ist dabei jedoch für das unbebaute Gebiet um ca. 4 dB(A) zu gering angesetzt. Weiterhin ist zu bemängeln, dass das Volksfest deutlich lauter ist als das Frühlingsfest und dies im Gutachten nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Abgesehen von diesen Mängeln ist jedoch auch bei einem Beurteilungspegel von 59 dB(A) der gesetzliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für die Ruhezeiten am Tage überschritten. Voraussetzung für das Konzept der Anwendung von Innenraumpegeln an Stelle von Außenpegeln ist jedoch zwingend, dass die Immissionsrichtwerte am Tage eingehalten werden (siehe Hamburger Leitfaden in der Bauleitplanung Kap. 2.1). Für Beurteilungspegel über 55 dB(A) ist der Immissionskonflikt auf diese Weise nicht mehr bewältigbar.</p> <p>Nur mit der Riegelbebauung und mit den Lärminderungsmaßnahmen beim Volksfest kann dieser Immissionsrichtwert eingehalten werden. Deshalb müssen beide Maßnahmen, wie im Bebauungsplan gefordert, umgesetzt sein, bevor eine Wohnnutzung im vorgesehenen Mischgebiet möglich ist.</p>	

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
5 16.07.2014	<p>Zum einen kann nicht abgesehen werden, bis wann die Bebauung aller 9 Baufelder, die als Voraussetzung zwingend erforderlich sind, realisiert wird. Die gesamte innere Entwicklung des NeckarParks ist damit für unabsehbare Zeit auf Eis gelegt. Für den Beteiligten Nr. 5 ist diese Situation nicht tragbar. Ohne eine definitive Aussage, ab wann eine Bebauung und Nutzung der Grundstücke im Inneren des NeckarParks möglich ist, können weder Bauherrngemeinschaften, Investoren noch der Beteiligte Nr. 5 ein Projekt realisieren.</p> <p>Ein weiterer Aspekt ist, dass nicht dauerhaft gesichert werden kann, dass die lärmabschirmende Bebauung erhalten bleibt. Beispielsweise wäre denkbar, dass ein Gebäude einem Brand zum Opfer fällt und durch unglückliche Umstände ein Wiederaufbau nicht umgehend möglich ist. In dieser Zeit wäre die Bebauung im Innern nicht vom Lärm geschützt.</p> <p>Ziel ist es daher, eine Bebauung unabhängig von weiteren Gebäuden zu ermöglichen. In der Stellungnahme zu ersatzweisen Lärmschutzmaßnahmen des Ingenieurbüros GN Bauphysik (Anlage1) ist dargelegt, wie Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst aussehen könnten, um die erforderlichen 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während des Nachtzeitraums einhalten zu können. (Die Anlage 1 ist Bestandteil der Stellungnahme).</p>	<p>Diese Vorgehensweise bezüglich des Lärmschutzes war allgemein bekannt.</p> <p>Bei Wiederaufbau von Gebäuden gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Die bauliche Realisierung des entsprechend notwendigen Schallschutzes beurteilt die Bauordnungsbehörde im Verfahren unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	<p>Baugrenzen Mit den ausgewiesenen Baufenstern ist die vorgesehene Bebauung entlang der Frachtstraße nicht realisierbar. Die Baugrenzen definieren zwei Felder mit jeweils 58 m Länge. Entsprechend der hier festgesetzten abweichenden Bauweise sind jedoch nur Gebäude bis zu einer Länge von 37,50 m zulässig. Dies bedeutet, dass hier, entsprechend dem ausliegenden Bebauungsplan, lediglich maximal zwei Gebäude realisiert werden können. Zwischen den Gebäuden wäre eine breite Fuge von bis zu 46 m Länge. Gefordert wird hier aber ein dem Charakter der Bestandsbebauung angepasster Gebäudeabstand.</p> <p>Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis soll ein drittes Gebäude entlang der Frachtstraße errichtet werden. Dies führt zu einer Bebauung, welche der Umgebung entspricht (siehe Anlage 2).</p> <p>Es ist nicht sinnvoll, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen und von vorn herein zu wissen, dass für die Umsetzung der geplanten Vorhaben Befreiungen erforderlich sind. Zumal nicht davon ausgegangen werden kann, dass hier eine Befreiung durch die zuständigen Genehmigungsbehörden erfolgen wird. Die Baugrenzen innerhalb der Quartiere Q 6 und Q 6.1 sind daher unbedingt anzupassen (siehe Anlage 3).</p>	<p>Entlang der Frachtstraße soll die Bebauung sich an den Gebäudelängen am Bestandsgebiet orientieren und weniger massiv erscheinen als zur Grünen Mitte.</p> <p>Die Baugrenzen zeigen die Möglichkeiten der Bebauung auf und wurden innerhalb des Quartiers festgesetzt, u. a. mit dem Ziel, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gewährleisten.</p> <p>Die bauliche Lösung hat sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans zu orientieren.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
5 16.07.2014	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingezeichnet. Im Textteil ist keine Festsetzung enthalten, wonach eine Verschiebung zulässig ist. Die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist damit fixiert. Im Gegensatz dazu ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, dass eine geringfügige Verschiebung zugelassen werden soll. Da der Textteil jedoch die rechtlichen Vorgaben definiert, fehlt hier die entsprechende Festsetzung.</p> <p>Vorgeschlagen wird eine dem prämierten Entwurf angepasste Führung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (siehe Anlage 3). In den Bereichen, in denen das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von Baugrenzen überlagert ist, wäre eine Festsetzung zu ergänzen, die gewährleistet, dass Durchgänge durch Gebäude mit einer entsprechenden Höhe realisiert werden.</p> <p>Pflanzgebot Innenhöfe Im Textteil zum Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die künftigen Innenhöfe komplett zu begrünen sind. Lediglich <u>ausnahmsweise</u> sind 10 % der Fläche für Zugänge, Spielflächen, Terrassen und Fahrradabstellanlagen zulässig. Für die Anlieferung, welche teilweise aber zwingend über die Innenhöfe erfolgen muss, ist keine Ausnahme formuliert. Darüber hinaus ist absehbar, dass auch Feuerwehrezufahrten, welche entsprechend befestigt</p>	<p>Die genaue Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen, wie Kaufvertrag geregelt und dem konkreten Entwurf angepasst. Geringfügige Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Es gelten die Festsetzungen des ausgelegenen Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1).</p> <p>Die begrüneten Innenhöfe sind für das gesamte Plangebiet eine städtebaulich gesetzte Größe und können aufgrund des Regenwassermanagements nicht reduziert werden. Entsprechende Gebäudeplanung ist möglich und zumutbar.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
5 16.07.2014	<p>sein müssen, im Innenbereich der Quartiere erforderlich sein werden.</p> <p>Das bereits angesprochene Wettbewerbsergebnis sieht zwei Quartiersinnenhöfe vor (siehe Anlage 2). Einer der beiden Höfe ist überwiegend als Freibereich für die im Erdgeschoss geplante und von der Stadt gewünschte Kindertagesstätte vorgesehen. Entsprechend der Nutzung sind hier größere Spielflächen erforderlich. Der zweite Hof soll als belebter öffentlicher Außenraum, mit Wegevernetzung in die Umgebung, dienen. Die platzartige Gestaltung mit entsprechend befestigten Flächen als Ort der Begegnung mit hoher Aufenthaltsqualität ist beim Preisgericht besonders positiv hervorgehoben worden.</p> <p>Weiterhin ist eine Anlieferung der gewerblichen Nutzungen über den Weg 65 nicht zulässig. Diese Anlieferung muss daher über die künftigen Innenhöfe erfolgen. Um all diesen Anforderungen gerecht zu werden muss von den Anforderungen der Begrünung für die genannten Anlagen generell abgesehen werden. Die Ausnahme hierfür ist zu streichen. Weiterhin ist bereits heute klar, dass 10 % nicht begrünte Fläche der Innenhöfe nicht ausreichend ist um die erforderlichen Spielflächen für die Kita sowie den Quartiersplatz umsetzen zu können. Hier muss es Ziel sein, den prämierten Entwurf mit den vom Preisgericht besonders hervorgehobenen positiven Merkmalen realisieren zu können, ohne eine Befreiung</p>	<p>Das Wettbewerbsergebnis ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzbar.</p> <p>Die Anlieferung erfolgt auf privater Fläche, dieser Grundsatz gilt für alle Grundstücke.</p> <p>Maßgeblich ist der Bebauungsplan, das Wettbewerbsergebnis ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
5 16.07.2014	<p>vom neuen Bebauungsplan zu benötigen.</p> <p>Vorschlag wäre hier, Außenspielbereiche von Kitas generell ohne Obergrenze zuzulassen und als Teil der begrünten Fläche zu werten. Um die geforderte Durchwegung mit Quartiersplatz, Anlieferung und Feuerwehraufstellflächen umsetzen zu können ist eine Reduzierung der Begrünung auf 50 % erforderlich. Falls keine allgemein gültige Festsetzung für alle Quartiere im Bebauungsplan mit pv₂/pb möglich ist, muss für die Quartiere Q 6 und Q 6.1 eine separate Festsetzung getroffen werden.</p> <p>Staffelgeschoss Im Textteil zum Bebauungsplan sind Staffelgeschosse auf 50 % der darunter liegenden Dachfläche beschränkt. Realisierte Objekte in Stuttgart mit vergleichbarer Reduzierung des Dachgeschosses zeigen, dass diese Festsetzung zu einem unproportionalen Verhältnis und damit einem sehr nachteiligen Erscheinungsbild der Gebäude führt. Die Dachgeschosse sind derart reduziert, dass diese in ihrem Volumen eher wie Aufbauten für Technikzentralen aussehen (siehe Anlage 4).</p>	<p>Der Vorschlag wird abgelehnt, er entspricht nicht dem Regenwassermanagement. Eine gesonderte Festsetzung für die Quartiere Q 6 und Q 6.1 wird nicht getroffen.</p> <p>Die Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Über die Traufhöhe ist ein Staffelgeschoss von max. 50 % der darunter liegenden Dachfläche zulässig. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Dachbegrünung zu gewährleisten (Regenwassermanagement). Dies gilt für alle Grundstückseigentümer, eine gesonderte Festsetzung wird nicht getroffen.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
5 16.07.2014	<p>Die Reduzierung der Dachgeschosse führt zudem zu einer schlechteren Schallabschirmung der dahinter liegenden Gebäude.</p> <p>In der LBO ist ein Nicht-Vollgeschoss mit maximal 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses definiert. In Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben werden die Streichung der 50 % und eine Definition von Staffelgeschossen analog der Nicht-Vollgeschoss-Regelung der LBO gefordert. Durch diese Festsetzung kann ein proportional ausgeglichenes Gebäude geschaffen und gleichzeitig der Schallschutz für die rückwärtigen Gebäude verbessert werden.</p> <p>Traufhöhe Im Bereich Q 6.1 ist die höhere Traufhöhe (16,50 m) nur entlang des Parks zulässig. Das Ergebnis des Wettbewerbs, welcher im Vorfeld für diesen Bereich durchgeführt wurde, sieht diese Höhe auch teilweise an der Ostfassade, entlang des Bellingweges, vor.</p> <p>Im Rahmen der Preisgerichtssitzung wurde befürchtet, dass die neuen Gebäude mit einer Höhe von 16,50 m im Vergleich zum bestehenden Gebäude des Stadtarchives zu hoch erscheinen könnten. Aus diesem Grund wurde zur Beurteilung der Situation eine zusätzliche Visualisierung angefertigt (siehe Anlage 5). Die neue Darstellung zeigt, dass das Stadtarchiv mit seiner Traufhöhe von ca.</p>	<p>Die Festsetzung der Traufhöhe auf 13,50 m wird nicht erhöht, um die Wirkung des denkmalgeschützten Stadtarchivs nicht zu beeinträchtigen. Die Anpassung wurde vom Preisgericht gefordert.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
5 16.07.2014	<p>13,20 m und seiner Firsthöhe von ca. 20 m in etwa der geplanten Höhenentwicklung des Neubaus entspricht.</p> <p>Diese neue Visualisierung lag dem Preisgericht zur Beurteilung der geplanten Höhen nicht vor. Es wird nun durch die zusätzliche Darstellung nachgewiesen, dass eine verträgliche Situation auch bei höherer Traufhöhe an der Ostfassade erreicht ist. Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis wird daher gefordert, die höhere Traufhöhe auch um die Ecke, 35 m entlang des Bellingweges, festzusetzen.</p> <p>Erker In den Quartieren Q 2 und Q 3 sind Erker in untergeordnetem Umfang über die Baugrenzen hinaus, in den öffentlichen Straßenraum, zulässig. Im Quartier 6 jedoch ist dies nicht zulässig. Der prämierte Gebäudeentwurf nimmt dieses typische Element für das Veielbrunnengebiet auf. Da sich die geplanten Erker erst in einer Höhe ab dem 2.ten Obergeschoss, damit in einer Höhe von mindestens 6,0 m über den angrenzenden Straßen befinden, können keine verkehrstechnischen Gründe gesehen werden, Erker hier nicht zuzulassen.</p> <p>Wir möchten mit unserer Bebauung das charakteristische Merkmal des Veielbrunnengebietes aufnehmen. Es wird daher eine Gleichbehandlung mit den Quartieren Q 2 und</p>	<p>Da die Baugrundstücke im Quartier Q 6 mit einem hohen Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen, wird keine Notwendigkeit gesehen, auch noch den verkehrsberuhigten Bereich mit Erkern in städtebaulich nicht vertretbarer Weise zu überbauen. Dies wird in allen Neubauquartieren nicht zugelassen und unterscheidet in dieser Hinsicht diese von den Bestandsquartieren.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
5 16.07.2014	<p>Q 3 und das Zulassen von Erkern gefordert.</p> <p>Versorgungsfläche (Trafo) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist im Quartier Q 6 eine Versorgungsfläche (vermutlich für einen Trafo) dargestellt. Eine Verschiebung der Lage ist im Textteil nicht zugelassen. Die Versorgungsfläche würde sich mit dieser Lage direkt innerhalb der geplanten Kindertagesstätte befinden. An dieser Stelle wird daher die Versorgungsfläche nicht akzeptiert. Im Textteil wäre daher eine Ergänzung erforderlich, nach der eine Verschiebung der Versorgungsanlage innerhalb des Quartiers, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger, zulässig ist.</p> <p>Stellplätze und Zufahrten Im Textteil zum Bebauungsplan ist festgesetzt, dass bei Stellplätzen und Zufahrten ein Abflussbeiwert von 0,3 sicherzustellen ist. Grundsätzlich kann dies mit entsprechend breiten Fugen (1 cm - 1,5 cm) zwischen den Pflastersteinen erreicht werden.</p> <p>Die im Q 6 und Q 6.1 geplanten Einrichtungen dienen insbesondere dem Wohnen sowie ergänzender Nutzungen von mobilitätseingeschränkten Menschen. Um den Belangen dieser Personengruppe gerecht zu werden, können die Fugen zwischen Pflastersteinen nicht in der</p>	<p>Die Versorgungsfläche ist hinsichtlich ihrer Lage verschiebbar und ist im Rahmen des Bauantrags mit dem Leitungsträger abzustimmen.</p> <p>Diese sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, auszuführen. Sie sind auch Bestandteil des Regenwassermanagementkonzeptes.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
5 16.07.2014	<p>oben genannten Breite verlegt werden. Die Auswahl an möglichem Material zur Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten wird damit auf Porenbeton beschränkt.</p> <p>Dies bildet eine unzumutbare Einschränkung des Bauherren. Es wird daher gefordert, bei dieser Festsetzung Ausnahmen für Einrichtungen für mobilitätseingeschränkte Menschen vorzusehen.</p> <p>Retentionsflächen Park In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser aller Dach- und Hofflächen einer Retentionszisterne auf dem Grundstück zuzuführen ist.</p> <p>Gleichzeitig dient die öffentliche Grünfläche, welche sich südlich der Quartiere Q 6 und Q 6.1 erstreckt, als Retentionsfläche. Es wäre zu prüfen, ob ein Teil des Niederschlagswassers, welches in den Quartieren rund um die Grünfläche anfällt, direkt in diese Retentionsflächen abgeleitet werden kann.</p> <p>Stuttgart, 14.07.2014 Die Anlagen 1 - 5 zu dem Schreiben des Beteiligten Nr. 5 vom 16.07.2015 sind angefügt.</p>	<p>Grundsätzlich ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Niederschlagswasser auf seinem eigenen Grundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften und die Vorgaben des Regenwassermanagements zu beachten. Ausnahmen von diesem Grundsatz können für einzelne Baugrundstücke im Hinblick auf die zweckmäßige Umsetzung des Regenwassermanagements nicht in Betracht kommen.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
6 10.03.2014	<p>Bebauungsplan NeckarPark</p> <p>Vielen Dank für die Überlassung des Bebauungsplan-entwurfes und der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.</p> <p>Wir haben nach Prüfung durch das Architekturbüro folgende Anregungen mit der Bitte um Berücksichtigung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Entlang der Daimlerstraße sind zwingend Arkaden festgesetzt worden. Wir hatten Arkaden als städtebauliches Element im Eckbereich zur neuen Frachtstraße eingesetzt, würden aber darum bitten, keine zwingende Festsetzung vorzunehmen. 2. Die Fläche für Versorgungsanlagen an der Daimler-/Ecke Frachtstraße war bisher nicht im Bebauungsplanentwurf enthalten. Eine Fläche für Versorgungsanlagen, die unser Bau-recht einschränkt, kann an dieser Stelle nicht akzeptiert werden. 3. Wir haben den Kaufgegenstand Quartier Q 1 inzwischen vermessen lassen. Im Zuge der Vermessungsarbeiten und der Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart hat sich ergeben, dass die Breite der Straße 111 im Bebauungsplan nicht korrekt dargestellt ist. Der Fußweg auf der Ostseite der Straße ist nicht 4,0 m (Vermaßung), sondern nur etwa 3,70 m breit. Wir bitten um entsprechende Korrektur. 	<p>Die Arkaden entlang der Daimlerstraße sind städtebaulich erwünscht und werden so festgesetzt.</p> <p>Die Versorgungsfläche wird von der EnBW benötigt, sie kann jedoch flexibel im Gebäude, in Abstimmung mit der EnBW, untergebracht werden. Diese Einschränkung in der baulichen Ausnutzung ist im Hinblick auf die eingeräumten Baumöglichkeiten zumutbar und daher hinzunehmen.</p> <p>Dies wurde im Bebauungsplan nicht berichtet (Toleranz).</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
6 10.03.2014	<p>4. Die Lage der Nutzungskordel entspricht nicht ganz der aktuellen Planung des Architekten. Wenn möglich, bitte Anpassung gem. beiliegender Skizze.</p> <p>5. Die zulässige Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO beträgt in Kerngebieten 1,0. Wir bitten um die Möglichkeit der Ausnutzung dieser Kennzahl, die für andere Quartiere ebenfalls festgesetzt wurde, auch in unserem Quartier, zumindest für Anlagen gem. § 19 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauNVO.</p> <p>6. Die Festsetzung der Traufhöhe als zwingende Höhe ist neu und entspricht nicht der bisher ausgearbeiteten Planung. Die Festlegung der Mindest- bzw. Maximum-Traufhöhe auf einen einzigen Wert, ohne Möglichkeit der Abweichung ist nicht praktikabel.</p> <p>Wir empfehlen zur Sicherung der Lärm abschirmenden Wirkung der Bebauung neben der maximalen Traufhöhe von 19 m, eine Mindest-Traufhöhe von z. B. 16 m festzusetzen, damit für die bauliche Ausgestaltung eine gewisse Flexibilität gewahrt bleibt.</p> <p>Für Rückfragen zu den einzelnen Punkten stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen / Beteiligter Nr. 6</p>	<p>Die Knödellinien wurden an die Planung weitgehend angepasst.</p> <p>Eine Unterbauung der Fläche mit der GRZ 1,0 nach § 19 Abs. 4 BauGB ist gewährleistet.</p> <p>Die Festsetzung der Traufhöhe ist gemäß dem Schalltechnischen Gutachten zwingend. Nach der 2. Auslegung wurde hierzu eine textliche Festsetzung aufgenommen und ausnahmsweise werden geringfügige Abweichungen ermöglicht.</p>	<p>ja</p> <p>teilweise</p> <p>ja</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
6 18.07.2014	<p>Bebauungsplan Reichenbachstraße Bad Cannstatt (Ca 283/1), Teilgeltungsbereich 1 Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung</p> <p>Wir haben den Bebauungsplanentwurf geprüft und freuen uns darüber, dass viele unserer im Rahmen des Planverfahrens diskutierten Anregungen und Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind.</p> <p>Der Bebauungsplan spiegelt weitgehend die von uns vorgelegte Vorentwurfsplanung wider.</p> <p>Wir möchten aber nicht versäumen, auf die Punkte hinzuweisen, die wir im Mai diesen Jahres diskutiert hatten, aber keinen Eingang in die Planzeichnung und die textliche Festsetzung gefunden haben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Entlang der Daimlerstraße sind auf ganzer Länge zwingend Arkaden festgesetzt worden. Wir hatten Arkaden als städtebauliches Element in unsere Vorentwurfsplanung eingesetzt, haben aber auch erkannt, dass eine Unterbrechung der Arkaden durch z. B. Treppenhaus- / Fahrstuhlkerne erforderlich sein kann, um eine effiziente Büroflächenplanung in den Obergeschossen umzusetzen. Wir bitten somit darum, die Arkadenfestsetzung so zu formulieren, dass Ausnahmen möglich sind. 2. Die Fläche für Versorgungsanlagen verstehen wir wie besprochen als Platzhalter, der in Abstimmung mit dem Versorgungsträger nach den Anforderungen des 	<p>Die Arkaden entlang der Daimlerstraße sind städtebaulich erwünscht und werden so festgesetzt. Siehe oben.</p> <p>Siehe oben.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
6 18.07.2014	<p>Bauherrn auch an anderer Stelle umgesetzt werden kann.</p> <p>3. Wir haben Verständnis dafür, dass entlang der Daimlerstraße eine Traufhöhe von mind. 19 m festgesetzt wurde, um eine städtebauliche Einheitlichkeit zu erreichen und den Schallschutz für die dahinter liegenden zukünftig entstehenden Quartiere zu gewährleisten.</p> <p>Wir möchten allerdings nochmals darauf hinweisen, dass gem. der Festsetzung die maximale und die minimale Traufhöhe auf einen Wert festgelegt wurde, ohne die Möglichkeit einer Toleranzabweichung. Dies halten wir für nicht praktikabel und empfehlen eine Differenz zwischen Mindesthöhe und maximaler Gebäudehöhe festzusetzen oder eine mögliche Abweichung von +/- 0,5 m einzufügen.</p> <p>4. Die Pflanzbindung pv₂/pb verhindert die Realisierung einer Terrasse für eine Betriebskantine.</p> <p>Wir bitten für diesen Fall um eine Ausnahmereglung bei entsprechend ansprechender Gestaltung und Begrünung der Hofflächen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass wir bereits im Jahr 2014 die Bauanträge für die Quartiere Q 1 und Q 4 stellen werden und begrüßen somit eine rasche Festsetzung des Be-</p>	<p>Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können von den Höhenfestsetzungen TH₁ und TH₂ geringfügige Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden. Auch von der zwingenden Höhenvorgabe TH₁ kann gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung von 1,5 m zugelassen werden. Die Ausnahme- / Abweichungsmöglichkeiten sollen im Einzelfall eine Anpassung der Gebäude an den Höhenverlauf der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen.</p> <p>Die Festsetzungen zur Pflanzverpflichtung wurden geändert. Die Planung ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
6 17.09.2014	<p>bauungsplans oder die Möglichkeit einer Beurteilung nach § 33 Abs. 1 BauGB („Planreife“). Mit freundlichen Grüßen / Beteiligter Nr. 6</p> <p>Bebauungsplan Reichenbachstraße Bad Cannstatt (Ca 283/1), Teilgeltungsbereich 1 Ergänzung zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung</p> <p>Wie bereits mit unserem Architekten besprochen, möchten wir Ihnen aufgrund der Anforderungen, die sich aus den aktuellen Ansiedlungen ergeben, empfehlen, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen an der Daimlerstraße mit 21 m festzusetzen.</p> <p>Damit ist sichergestellt, dass die Mindesthöhe von 19 m, die im Zuge der Lärmbegutachtung erforderlich wurde, eingehalten wird und die Anforderungen an hochwertige Büroflächen umgesetzt werden können, insbesondere in Bezug auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Geschosshöhe für eine gute Belichtung und - eine Erdgeschosshöhe, die die Standortqualität widerspiegelt. <p>Die topographische Entwicklung im Quartier mit einem Höhenunterschied von ca. 1,40 m erfordert die bauliche Gesamthöhe von 21 m ebenfalls um eine entsprechende architektonische Gestaltung umsetzen zu können</p>	<p>Die Höhen der baulichen Anlagen an der Daimlerstraße bleiben unverändert, um die Gebäude städtebaulich in die Umgebung einzufügen.</p> <p>Die Festsetzungen zur Traufhöhe wurden um eine entsprechende Ausnahmeregelung ergänzt.</p>	<p>nein</p> <p>ja</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
6 17.09.2014	<p>Bei der Überprüfung der Planung ist aufgefallen, dass das Baufeld für das Parkhaus nicht in der abgestimmten Breite dargestellt ist, sondern mit einer Abmessung von nur 33,50 m.</p> <p>Die gängigen Parkhauskonstruktionen erfordern ein Gebäudemaß von 34 m Systembreite zuzüglich eventueller Fassadenaufbauten für die Begrünung.</p> <p>Wir bitten um eine Korrektur des Baufeldes und eine Abmessung von mind. 34 m, besser 35 m.</p> <p>Vielen Dank für die Berücksichtigung unserer Anregung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen /Beteiligter Nr. 6</p>	Die abgestimmte Breite des Baufeldes ist mit ca. 34 m festgesetzt und wird nicht geändert.	ja-
7 18.07.2014	<p><u>Flächennutzung Ca 283/1 Teilgeltungsbereich und Bebauungsplan</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen einen Teil des oben genannten Flächennutzungsplans erheben wir hiermit</p> <p style="text-align: center;"><u>Einspruch.</u></p> <p>Begründung: Uns gehören die Gebäude Reichenbachstraße 7 und 9. Zwischen diesen beiden Gebäuden befindet sich die LKW-Einfahrt zu den Produktions- und Lagerräumen unseres Betriebs zur Herstellung von Waagen u. a.</p>	<p>Das Halteverbot wird nach Äußerung des Amts für öffentliche Ordnung aufrechterhalten.</p> <p>Das Flst. 2997/7 befand sich im Eigentum der Stadt und wurde an einen Investor verkauft. Auf diesem</p>	<p>teilweise</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
7 18.07.2014	<p>Diese Einfahrt ist die einzig mögliche Zufahrt für Lieferanten und Kunden.</p> <p>Wir werden in unregelmäßigen Abständen von Fahrzeugen aller Größen, bis zum 40 t Sattelschlepper bzw. Tief- lader angefahren.</p> <p>Um die problemlose Zu- und Abfahrt zu gewährleisten, befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein eingeschränktes Halteverbot.</p> <p>Im Bereich der neu geplanten Straße 111 ist der Zaun etwas zurückgesetzt, um den erforderlichen Lenkeinschlag zu erreichen.</p> <p>In der vorliegenden Planung befinden sich in der Ein- mündung Reichenbachstraße – Straße 111 zwei Bäume mit den zugehörigen Pflanzflächen und Einfassungen.</p> <p>In der Einmündung Reichenbachstraße/Daimlerstraße ist ebenfalls ein Baum vorgesehen.</p> <p>Uns anführende Fahrzeuge kommen von der Mercedes- straße. Zum Einfahren in die Reichenbachstraße muss dann eine so große Schleife gefahren werden, dass da- durch die Gegenspür der Daimlerstraße blockiert wird.</p> <p>Mit diesen Hindernissen wird das Ein- und Ausfahren in unseren Betrieb mit LKW unmöglich.</p>	<p>Flurstück befindet sich ein Zaun, der an der Rei- chenbachstraße / Ecke Straße 111 auf einer Länge von 10 m und einer Tiefe von 1,50 m zurückgesetzt wurde. Nach Rücksprache mit den beteiligten städti- schen Ämtern kann festgestellt werden, dass für die Nutzung des zu veräußernden Grundstücks keine rechtlich bindenden Vereinbarungen mit der Stadt bestehen.</p> <p>Grundsätzlich obliegt es den Betriebsinhabern, für eine angemessene Erschließungssituation auf dem Betriebsgrundstück Sorge zu tragen.</p> <p>Nach Herstellung der Straße 111 wird es für einen Sattelzug möglich sein, in die Straße 111 vorwärts einzubiegen, um dann mit einem Einweiser rück- wärts in die Einfahrt zwischen Hausnummer 7 und 9 einzufahren. Auch das Rückwärtseinbiegen aus der Reichenbachstraße ist lt. Schleppkurvennachweis möglich. Um diese Fahrvorgänge zu ermöglichen, muss vor den Gebäuden 7, 9 und evtl. 13 ein Park- verbot angeordnet werden.</p>	nein

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
7 18.07.2014	<p>Unser Betrieb mit ca. 15 Arbeitsplätzen wäre dadurch handlungsunfähig.</p> <p>Es ist daher der jetzige Zustand einschließlich des eingeschränkten Halteverbots zu belassen.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung mit TH₂ = 15,00 m führt zu einer starken Abschattung der in meinen Gebäuden befindlichen Wohnungen, die damit erheblich an Wert verlieren. Der jetzt festgesetzten Traufhöhe von 15,00 m wird ausdrücklich widersprochen.</p>	<p>Einmündung Reichenbachstraße / Daimlerstraße: An der Einmündung Reichenbachstraße / Daimlerstraße ändert sich an der Dimensionierung nichts, der geplante Baumstandort befindet sich im heutigen Gehwegbereich.</p> <p>Die Traufhöhe von 15,00 m orientiert sich am Bestand, ist jedoch um 3,00 m höher als die Bestandstraufhöhen. In den neuen Quartieren wurden folgende Traufhöhen festgesetzt: Q 1 15,00 m und tlw. 19,00 m Q 2 12,00 m Q 3 12,00 m Q 4 19,00 m und 15,50 m Q 5 13,50 m und 16,50 m</p> <p>Gegenüber dem jetzt unbebauten Grundstück ist mit einer gewissen Verschattung zu rechnen, die jedoch zumutbar ist. Es besteht kein Recht darauf, das Grundstück unbebaut zu lassen, wobei bei einer Neubebauung die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen, die eine ausreichende</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Schreiben vom	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Belichtung auch gewährleisten sollen, zu beachten sind.	