

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

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Januar 2016 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf und der Begründung gebeten:

- Straßenverkehrsbehörde beim Amt für öffentliche Ordnung
- Amt für Umweltschutz
- Garten-, Friedhofs- und Forstamt
- die Deutsche Bahn AG
- die Deutsche Post (CSG TS GmbH)
- die Deutsche Telekom AG
- das Eisenbahn-Bundesamt
- das Gesundheitsamt
- die Industrie- und Handelskammer
- die Kabel-BW (Unitymedia)
- der Landesnaturschutzverband
- der Naturschutzbeauftragte der Stadt Stuttgart
- die Netze BW (vormals EnBW)
- das Regierungspräsidium Freiburg/Landesamt für Geologie
- das Regierungspräsidium Stuttgart
- die Stuttgarter Straßenbahnen AG
- der Verband Region Stuttgart
- der Verschönerungsverein Stuttgart
- der Zweckverband Bodenseewasserversorgung

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Deutsche Post (CSG TS GmbH) Schreiben vom 07. Januar 2016	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Die Deutsche Post stellt klar, dass sie (einschließlich ihrer Tochterunternehmen) nicht mehr Träger öffentlicher Belange ist und bittet darum, zukünftig keine Bebauungspläne an die Deutsche Post weiterzuleiten.	Kenntnisnahme	
Garten-, Friedhofs- und Forstamt Schreiben vom 11. Januar 2016	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Hinweis, dass eine für Stellplätze vor-	Auf die Darstellung von Stellplätzen wird	+

gesehene Fläche nicht mehr zur Verfügung steht, da sie zwischenzeitlich an eine benachbarte Kinderbetreuungseinrichtung zur Nutzung als Außenspielfläche verpachtet wurde.	im Bebauungsplan verzichtet.	
Bodenseewasserversorgung Schreiben vom 12. Januar 2016	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Einrichtungen der Bodenseewasserversorgung sind durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme	
Unitymedia BW (vormals Kabel-BW) Schreiben vom 14. Januar 2016	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Hinweis auf das grundsätzliche Interesse der Unitymedia, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz auf das neue Wohnquartier Rote Wand auszuweiten.	Kenntnisnahme	
Eisenbahn-Bundesamt Schreiben vom 15. Januar 2016	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Das Eisenbahn-Bundesamt verweist darauf, dass das Plangebiet teilweise den Bereich des Bahnprojekts Stuttgart 21 erfasst und bittet, hinsichtlich der sich daraus ergebenden Beschränkungen den Vorhabenträger zu beteiligen.	Die Deutsche Bahn wurde parallel zum Eisenbahn-Bundesamt am Bebauungsplanverfahren beteiligt (s.u.).	+
Verband Region Stuttgart Schreiben vom 15. Januar 2016	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Hinweis, dass dem Planungsvorhaben keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegenstehen.	Kenntnisnahme	
Gesundheitsamt Schreiben vom 18. Januar 2016	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Das Gesundheitsamt regt an, die mit den zukünftigen Erwerbern zu vereinbarenden kaufvertraglichen Regelungen dahingehend auszugestalten,	Im Bebauungsplan ist ein Hinweis erfolgt, emissionsarme Baustoffe zu verwenden.	+

dass bei einer Errichtung von Gebäuden in Holzbauweise emissionsarme Baustoffe - insbesondere im Innenausbau - Verwendung finden.		
---	--	--

Landesnaturausschutzverband Schreiben vom 21. Januar 2016	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Der Landesnaturschutzverband weist darauf hin, dass die für eine Überbauung des Messeparkplatzes notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensationspflanzungen Entwicklungsdefizite aufweisen, die möglicherweise nicht behoben wurden. Um den beabsichtigten und artenschutzrechtlich bilanzierten Bepflanzungstyp sicherzustellen, wird eine Überprüfung der Vegetation durch den Naturschutzbeauftragten bzw. die untere Naturschutzbehörde vorgeschlagen.	Im Bebauungsplan des Vorgängerprojekts 'Am Kochenhof/Landenbergerstraße' (2009/3) sind als Kompensationsmaßnahme für die Überbauung des Messeparkplatzes der Rückbau eines Parkhauses/Parkplatzes und die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Für die Vegetationsflächen sieht dieser Bebauungsplan neben Bäumen extensiv genutzte Rasen- bzw. Wiesenflächen (Teilfläche 1) sowie kräuterreich und extensiv genutzte Wiesenflächen (Teilfläche 2) vor. Die maßgeblichen Kriterien für die Bilanzierung der Biotopwertigkeit sind in diesem Zusammenhang der Rückbau, die Flächenentsiegelung und der Zugewinn an Vegetationsflächen. Der Zusammensetzung des Saatguts für die Rasen- bzw. Wiesenflächen kam bei der Wertermittlung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine nur untergeordnete Rolle zu (Ziel-Biotop TF 2 und 3: „sonstige Parkanlage v.a. Grünzüge der neuen Siedlungen“ mit 2 Werteinheiten). Der Umstand, dass sich aufgrund der pflanztechnisch anspruchsvollen Parkgestaltung mit erhöhten und steil angeböschten Vegetationsinseln (Pflanzkissen) im Einzelfall eine eher kräuterarme Pflanzdecke herausgebildet hat, wirkt sich daher nicht nachteilig auf die Wertigkeit der Kompensationsmaßnahme aus.	-

Netze BW (vormals EnBW) Schreiben von 25 Januar 2016	berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -	
Die Netze BW verweist auf ihre vorhandenen Leitungen und bittet darum, die geplanten Baumstandorte entlang	Bei den im Bebauungsplan für die Straßenräume dargestellten Baumstandorten handelt es sich um (unverbindliche) Richt-	+/-

der Straße Am Kochenhof auf ihren Leitungsbestand abzustimmen.	linien. Dadurch ist der abschließenden Standortfestlegung für spätere Baumpflanzungen eine ausreichende Flexibilität eingeräumt. Zudem bestehen technische Möglichkeiten, durch Wurzelschutz- und Wurzellenkungssysteme auch im Nahbereich von Leitungen Bäume zu pflanzen.	
--	---	--

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim RP Freiburg Schreiben vom 26. Januar 2016		berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -
Das Landesamt für Geologie weist darauf hin, dass mit lokalen Auffüllungen aus vorangegangenen Nutzungen zu rechnen ist und diese gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sein können. Bei geotechnischen Fragen werden vor der Durchführung von Bauarbeiten objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.	Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis erfolgt.	+

Straßenverkehrsbehörde beim Amt für öffentliche Ordnung Schreiben vom 26. Januar 2016		berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -
Hinweis, dass für die geplante Tiefgarage getrennte Zu- und Abfahrten vorzusehen sind.	Im Bebauungsplan sind keine Bereiche mit Zu- und Abfahrtsverboten festgesetzt, sodass sich aus dem Bebauungsplan keine Einschränkungen in Bezug auf die Anbindungsmöglichkeiten einer Tiefgarage an das öffentliche Straßennetz ergeben.	+
Hinweis, dass eine Tiefgaragenanbindung an die Straße Am Kochenhof nur im Rechtskurs möglich ist.	Kenntnisnahme	

Amt für Umweltschutz Schreiben vom 27. Januar 2016		berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -
Hinweise zu Altlasten.	Die Hinweise wurden im Bebauungsplan und in der Begründung entsprechend übernommen.	+
Hinweis, dass die Lärmbelastung des geplanten allgemeinen Wohngebiets	Eine schallgutachterliche Untersuchung wurde durchgeführt. Das Ergebnis wurde	+

<p>schallgutachterlich zu untersuchen ist.</p>	<p>in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der Straße Am Kochenhof können die Verkehrsemissionen weitgehend aus dem Quartier ferngehalten werden.</p>	
<p>Es wird eine Änderung der Pflanzvorschriften zur Dachbegrünung gefordert. Die im Bebauungsplan eingeräumte Möglichkeit, bis zu einem Flächenanteil von 20% zugunsten technischer Einrichtungen auf eine Begrünung zu verzichten, soll dahingehend geändert werden, dass Solaranlagen ohne flächenmäßige Beschränkung zulässig sein sollen.</p>	<p>Hinsichtlich der Dachflächengestaltung befindet sich die geplante Wohnbebauung an einem im Vergleich zu anderen städtebaulichen Kontexten sensiblen Standort, da die topographische Situation im oberen Abschnitt der Landenbergerstraße eine Einsehbarkeit der Dachflächen aus dem unmittelbaren Nahbereich erlaubt. Eine weitgehend durch Solaranlagen verspiegelte Dachoberfläche scheidet deshalb stadtgestalterisch aus und es wird im Bebauungsplan der Dachflächenanteil von Solaranlagen auf 40% begrenzt.</p> <p>Die Möglichkeit, Substratoberflächen von Dächern durch hoch aufgeständerte Solarmodule zu überdecken (sogenanntes Kombinationsdach) scheidet am Standort Messeparkplatz aus, da die reflektierenden Oberflächen der Solarmodule eine erhebliche Fernwirkung entfalten würden. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass Solaranlagen möglichst niedrig und flachgeneigt in die Dachflächen einzubinden sind.</p>	-

<p>Deutsche Bahn Schreiben vom 27. Januar 2016</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	
<p>Von Seite der Deutschen Bahn wird auf ihre im Bau befindlichen Tunnelbauwerke hingewiesen. Die Tunnelbauwerke (Stuttgart 21, Planfeststellungsabschnitt 1.5 'Zuführung Feuerbach') verlaufen in 80 m Tiefe unterhalb der Birkenwaldstraße. Bei einer Tunneltiefe von 80 m und einem (horizontalen) Abstand von mehr als 80 m zwischen Tunnel und Wohnbebauung geht die Deutsche Bahn davon aus, „dass die geplanten Bauwerke keinen Einfluss auf die fertiggestellten Tun-</p>	<p>Die planfestgestellten Bahnanlagen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die Errichtung der neuen Wohnbebauung erfolgt erst nach (der zwischenzeitlich bereits erfolgten) Fertigstellung der fraglichen Tunnelabschnitte.</p>	+

<p>nelschalen haben.“</p> <p>Die Deutsche Bahn rechnet im fraglichen Streckenabschnitt mit dem Einziehen der Tunnelschalen für den Zeitraum 2016/2017.</p>		
<p>IHK Stuttgart Schreiben vom 29. Januar 2016</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer geht für das geplante Wohnquartier davon aus, dass nur gebietsversorgender Einzelhandel angesiedelt wird und „die zentrale Versorgungsfunktion des E-Zentrums ‘Am Kochenhof’ nicht beeinträchtigt wird.“</p>	<p>Im Bebauungsplan ist für das neue Wohnquartier ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach der Baunutzungsverordnung für Läden in einem allgemeinen Wohngebiet bestehende Gebietsversorgungsklausel schließt großflächigen Einzelhandel aus.</p>	<p>+</p>
<p>Deutsche Telekom Schreiben vom 1. Februar 2016</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	
<p>Die Telekom weist auf ihre bereits vorhandene Leitungsinfrastruktur hin und bittet die geplanten Baumstandorte auf den Leitungsbestand abzustimmen.</p>	<p>Aufgrund des erheblichen, nicht im Rahmen der Bauleitplanung leistbaren Prüfungs- und Untersuchungsaufwands für die abschließende Festlegung eines Baumstandorts im Straßenraum werden die straßenbegleitenden Bäume grundsätzlich als Richtlinie festgesetzt. Damit ist eine ausreichende Flexibilität sichergestellt, um im Rahmen der sich anschließenden Straßengestaltungsplanung die genaue Lage der Baumstandorte abschließend festzulegen.</p>	<p>+/-</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Schreiben vom 12. Februar 2016</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	
<p>Von Seite des Regierungspräsidiums Stuttgart werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
<p>Verschönerungsverein Stuttgart Schreiben vom 23. Februar 2016</p>	<p>berücksichtigt = + teilweise berücksichtigt = +/- nicht berücksichtigt = -</p>	
<p>Der Verschönerungsverein Stuttgart schlägt „die Festsetzung eines städtebaulichen Rahmens [vor], der nicht</p>	<p>Die grundlegende Entwicklungs- und Ordnungsfunktion, die der Bauleitplanung durch das Baugesetzbuch gemäß § 1</p>	<p>-</p>

<p>einen einzigen konkreten Entwurf nachzeichnet, sondern wesentliche Aussagen zur städtebaulichen Ordnung enthält, die ein weites Spektrum konkreter Lösungen zulässt.“</p> <p>Der Verschönerungsverein weist diesbezüglich auf den Umstand hin, dass das Grundstück für die gegenwärtige Interimsnutzung länger als ursprünglich geplant, vorzuhalten sein wird. Der Verschönerungsverein vermutet, dass der Preisträgerentwurf aufgrund seiner formalen Eigenheiten aus der Distanz der Jahre „erneut auf den Prüfstand gestellt wird und [dann] andere Entwurfsoptionen in Betracht gezogen werden. Es erscheint deshalb [...] dringend geboten, die jetzt vorzunehmenden Festsetzungen des Bebauungsplans in einer Weise zu gestalten, dass die städtebauliche Ordnung mehr Spielräume für andere städtebaulich-architektonische Konzepte offen lässt.“</p>	<p>Abs.3 BauGB vorgegeben ist, fordert, dass ein Bebauungsplan eindeutige Aussagen zur städtebaulichen Ordnung eines neuen Quartiers trifft. Dies beinhaltet auch die verbindliche Festlegung der räumlichen Struktur und der Baumassen.</p> <p>Das städtebauliche Grundgerüst dieses Bebauungsplans basiert auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, dessen Preisträger parkseitig eine offene Bebauung mit stadtvillenähnlichen Mehrfamilienhäusern und straßenseitig eine abschirmende Reihenhausbebauung vorschlägt.</p> <p>Ein herausragendes Merkmal des Preisträgerentwurfs stellt die organische Geometrie der Mehrfamilienhäuser dar, deren konvex und konkav zueinander verlaufende Fassadenfluchten im Quartiersinneren eine Abfolge platzartiger Außenräume von hoher Aufenthaltsqualität erzeugen.</p> <p>Eine adäquate Sicherung dieser Außenraumqualitäten kann im Bebauungsplan nur durch die verbindliche Festsetzung der Gebäudegeometrien des Preisträgerentwurfs geleistet werden.</p>	
<p>Weiterhin weist der Verschönerungsverein darauf hin, dass „der dem Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde liegende Erste Preis [...] zwar originell [erscheint, jedoch] erhebliche Zweifel an der lebenspraktischen Nutzbarkeit und städtebaulichen Qualität der Gebäudezeile entlang der Straße Am Kochenhof aufkommen“ lässt. Wohingegen „die städtebauliche Qualität und Funktionalität des Ortner+Ortner-Entwurfs* [...] nicht zu verkennen“ ist.</p>	<p>Der prämierte Wettbewerbsentwurf schlägt entlang der Straße Am Kochenhof eine dreigeschossige straßenbegleitende Reihenhausbebauung (Minimal Houses) vor. Die Nutzbarkeit der Reihenhäuser wurde seitens der Preisträger durch Grundrissvorschläge nachgewiesen. Aufgrund ihrer Dreigeschossigkeit konnten die Reihenhausgrundrisse auf relativ kleiner Grundfläche (5,0m x 7,9m) entwickelt werden. Der Einwand einer fehlenden „lebenspraktischen Nutzbarkeit“ kann insofern nicht nachvollzogen werden. Im Bebauungsplan sind zudem für die straßenbegleitende Reihenhausbebauung größere Abmessungen, als im Wettbewerb vorgesehen, eingeräumt.</p> <p>Weiterhin zeigten die Preisträger auf, dass auch der Gebäudetyp eines Reihen-</p>	<p>+/-</p>

<p><i>★ red. Hinweis: 2012 wurde im Auftrag eines Investors die Eignung des Messeparkplatzes für eine Wohnbebauung planerisch untersucht (Planungsbüro Ortner&Ortner).</i></p>	<p>hauses geeignet ist, die schwierigen Standortbedingungen an einer erheblich emissionsbelasteten Straße zu bewältigen. Es werden Grundrisse entwickelt, die durch konsequente straßenseitige Anordnung der dienenden, nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räume eine Orientierung der Aufenthaltsräume zur geschützten Blockinnenseite ermöglichen.</p> <p>Ein Geschosswohnungsbau als verkehrsemissionsabschirmender Gebäudetyp - wie ihn der seitens des Verschönerungsvereins präferierte Investoren-Entwurf (Ortner&Ortner 2012) vorschlägt - ist somit nicht erforderlich und in Anbetracht seiner wesentlich größeren Gebäudetiefe für das eng bemessene Baugebiet zwischen Straße und Park auch nicht sinnvoll.</p>	
--	--	--

Keine Stellungnahme vorgetragen haben der Naturschutzbeauftragte der Stadt Stuttgart und die Stuttgarter Straßenbahnen AG.