

Stuttgart, 13.11.2014

**Vorhabenbez. B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Studentenwohnheim
Rosenstein-/Nordbahnhofstr. (Stgt 273) S-Nord**
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO ohne Anreg. i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB
- B-Plan der Innenentwickl. gem. § 13a BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	02.12.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	04.12.2014

Beschlußantrag:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Studentenwohnheim Rosenstein-/Nordbahnhofstraße“ (Stgt 273) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord wird in der Fassung vom 12. Mai 2014 / 30. Oktober 2014 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung zum Bebauungsplan vom 12. Mai 2014 / 30. Oktober 2014.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das Grundstück, das im Eingangsbereich des Rosensteinviertels liegt, ist aktuell eine unattraktive Brachfläche. Die REALGRUND AG beabsichtigt, auf dem bisher ungenutzten Areal an der Ecke Rosenstein-/Nordbahnhofstraße einen Neubau mit Studentenwohnheim und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage im Untergeschoss zu errichten.

Mit Errichtung des Neubaus, südlich der Agentur für Arbeit, wird die Blockrandbebauung des Bereichs ergänzt und damit der Bezug zur Umgebungsbebauung aufgenommen.

Das 8-geschossige Studentenwohnheim bietet ca. 346 Wohnplätze in 88 studentischen Wohngemeinschaften. Für jede studentische Wohngemeinschaft von jeweils drei bis vier Individualzimmern stehen eine Gemeinschaftsküche und zwei Sanitäreinheiten zur Verfügung.

Im Erdgeschoss sind neben vier studentischen Wohngemeinschaften (zwei davon sind barrierefrei) und den notwendigen Nebenräumen des Studentenwohnheims ca. 380 m² gewerbliche Nutzfläche vorgesehen. Außerdem sind im Erdgeschoss zwölf Stellplätze einschließlich der Pkw-Stellplätze für Carsharing und E-Mobilität in einem Garagenbereich geplant. In der Tiefgarage sind 55 Pkw-Stellplätze untergebracht sowie in separaten Abstellräumen ca. 250 Fahrradstellplätze. Im Außenbereich sind weitere ca. 50 Fahrradstellplätze vorgesehen. Betreiber des Wohnheims soll das Studentenwerk Stuttgart sein.

Die Flachdächer der Gebäude werden extensiv begrünt. Im Norden wird das Grundstück durch Baumpflanzungen begrenzt.

Der Standort wird aufgrund seiner Lage, der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und das Radwegenetz sowie der vorhandenen Nutzungsstruktur im Stadtteil als gut geeignet für eine studentische Nutzung angesehen.

Die betreffende Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rosenstein-/Rümelinstraße Stgt. 960 A und B (Nr. 1997/2)" vom 15. Februar 1996. Nach dem dort festgesetzten Planungsrecht lässt sich das geplante Vorhaben nicht realisieren. Für die Realisierung der Planung ist folglich die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden 2 Anregungen vorgebracht. Diese sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 3.a. dargestellt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein (siehe Anlage 3.b.).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie erneut parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen sind in den Anlagen 4.a.-c. mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung, der Schaffung von Wohnraum sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen und kann deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

Eine Überprüfung der Umweltbelange (artenschutzfachliche Begutachtung) ergab, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Stuttgart. Die Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger, mit dem die Stadt einen entsprechenden Planungskostenübernahme- und einen Durchführungsvertrag abgeschlossen hat.

Beteiligte Stellen

Keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Studentenwohnungen im Nordbahnhof- und Rosensteinviertel - warum auch nicht?
- Antrag Nr. 265/2011 der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 4. Juli 2011.

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
 2. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB: 12. Mai 2014 / 30. Oktober 2014
 3. a. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 3. b. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 4. a. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 4. b. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 4. c. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
 5. a. Bebauungsplan: 12. Mai 2014 / 30. Oktober 2014
 5. b. Textteil Bebauungsplan: 12. Mai 2014 / 30. Oktober 2014
 6. Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 15. April 2014
 7. Durchführungsvertrag vom 5. / 10. November 2014
-
8. Namensliste (nur für Mitglieder des Gemeinderats, nicht elektronisch abrufbar)

1. Vorgang

Aufstellungsbeschluss:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 16. Juli 2013 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studentenwohnheim Rosenstein-/ Nordbahnhofstraße“ (Stgt 273) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit Satzung über örtliche Bauvorschriften beschlossen (GRDRs 222/2013).

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 19. Juli 2013 bis zum 9. August 2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eingesehen werden. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 22. Juli 2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Anregungen ein (siehe Anlage 3.a.).

Auslegungsbeschluss:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 22. Juli 2014 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Studentenwohnheim Rosenstein-/ Nordbahnhofstraße“ (Stgt 273) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (GRDRs 241/2014) beschlossen.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 12. Mai 2014 und die Begründung vom 12. Mai 2014 sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen von Privaten, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Schutzgütern Luft, Wasser, Boden, Flora/Fauna, Landschaft, Klima und Mensch lagen in der Zeit vom 22. August 2014 bis 26. September 2014 öffentlich aus. Während dieser Zeit gingen keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung:

Als Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden in der Begründung und im Bebauungsplanentwurf redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen hinsichtlich des Hinweises auf die Lärmschutzgutachten und eine veränderte Stellplatzzuordnung mit dem Änderungsdatum 30. Oktober 2014 vorgenommen. Die Änderungen/Ergänzungen sind *kursiv* gedruckt.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planungen sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 12. Mai 2014 / 30. Oktober 2014 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2).

Bei der Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Begründung vom 12. Mai 2014 in der Zeit vom 22. August 2014 bis 26. September 2014 wurden wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.

Gutachten:

- Artenschutzfachliche Begutachtung, Gruppe für ökologische Gutachten - Detzel & Matthäus, 22. April 2013
- Schallgutachten Verkehrslärm zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Krumbach - Stuttgart, Kling Consult - Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, 30. September 2013
- Schallgutachten Gewerbelärm zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Krumbach - Stuttgart, Kling Consult - Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, 11. Oktober 2013
- Ergänzung Schallgutachten Gewerbelärm zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Krumbach - Stuttgart, Kling Consult - Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, 11. April 2014

Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden:

- Amt für Umweltschutz, Stellungnahmen vom 20. August 2013, vom 25. Februar 2014 und vom 20. März 2014
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahmen vom 22. August 2013 und vom 25. Februar 2014

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 23. Juli 2013 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern dabei vorgebrachten Belange sind in Anlage 4.a. mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Von Februar bis März 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Forderungen konnten weitgehend aufgegriffen werden und führten zu Änderungen/Ergänzungen im Plan, im Textteil und in der Begründung bzw. wurden in den öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag übernommen. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange sind in der Anlage 4.b. mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Da der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung u.a. aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geändert wurde, wurden die betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur Auslegung erneut beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen. Die Äußerungen sind in Anlage 4.c. mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

4. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, weshalb von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Begründung eingestellt.

Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

5. Planungsvorteil

Das geltende Planungsrecht des Bebauungsplans "Rosenstein-/Rümelinstraße Stgt. 960 A und B (1997/2)" vom 15. Februar 1996 hätte mit den Festsetzungen der GRZ von 0,8 und HbA-Höhen von 277,0 bis 300,0 eine ähnlich hohe bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, weshalb kein Planungsvorteil entsteht.

6. Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Verkehrsflächen sind bereits vollständig hergestellt. Die Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger, mit dem die Stadt einen entsprechenden Durchführungsvertrag abgeschlossen hat. Es entstehen keine Grunderwerbskosten.

7. Öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wurde am 5. / 10. November 2014 abgeschlossen.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

- 1.1 Lage im Raum, Größe
- 1.2 Bestand

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans
- 2.3 Verfahren

3. Planinhalt

- 3.1 Städtebauliche Struktur und Stadtbild
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
- 3.5 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 3.6 Pflanzverpflichtung/Dachbegrünung
- 3.7 Erschließung und Parkierung
- 3.8 Ver- und Entsorgung
- 3.9 Soziale Infrastruktur

4. Örtliche Bauvorschriften – Gestalterische Vorschriften § 74 LBO

5. Umweltbelange

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

7. Durchführungsvertrag

8. Planungsdaten

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Nord; es wird begrenzt

- im Norden von dem Grundstück der Agentur für Arbeit, Flurstück 9320/11;
- im Osten von einer als Erschließung dienenden Stichstraße, Flurstück 9320/13 (Zufahrt zur TG Agentur für Arbeit, zukünftig gemeinsam mit TG des Vorhabens);
- im Süden von der Rosensteinstraße;
- im Westen von der Nordbahnhofstraße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 9320/20 und 9320/21 mit einer Größe von ca. 3.639 m². Die Gebietserweiterung um das Flurstück 9320/20 dient der planungsrechtlichen Sicherung der Realnutzung Verkehrsfläche.

Das Flurstück 9320/21 ist im Eigentum des Vorhabenträgers, das Flurstück 9320/20 ist im Eigentum der Stadt.

1.2 Bestand

Der Planbereich des Bebauungsplans ist derzeit unbebaut. Das Flurstück 9320/21 ist eingeschottert und wird vorübergehend als Parkplatz genutzt. Die das Flurstück auf drei Seiten begrenzenden Verkehrsflächen sind abschließend hergestellt.

Das Flurstück 9320/20 ist eine Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt den gesamten Planungsbereich als gemischte Baufläche (M-Flächen) dar, zusätzlich ist ein Grünanierungsgebiet dargestellt. Der VEP Rosenstein-/Nordbahnhofstraße ist aus der M-Flächen-Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Rahmensetzende Planungen

Der Rahmenplan Media-Forum von 1992 wurde im Zuge der Neubebauung des ehemaligen Südmilch-Geländes erarbeitet und sieht für das Gebiet ein Büro-, Gewerbe- und Wohnviertel mit Mischnutzung vor.

Das städtebauliche Leitbild Rosensteinviertel, das aus einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb von 2005 hervorgeht, beinhaltet weiterhin eine Mischnutzung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit, das Wohnen rückt dabei in den Vordergrund.

Die Rahmenpläne haben keinen rechtskräftigen Charakter, sie dienen dennoch als Grundlage für die städtebauliche Planung des gesamten Rosensteinviertels.

Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rosenstein-/Rümelinstraße Stgt. 960 A u. B (1997/2)“ ist die Fläche als Kerngebiet festgesetzt. Er setzt neben dem dreieckigen Baufenster mit der nördlich angrenzenden Baufläche eine geschlossene Bauweise fest. Die Höhen baulicher Anlagen reichen von 300,00 m üNN an der südlichen Ecke Rosenstein-/Nordbahnhofstraße über 283,00 m üNN und 280,00 m üNN entlang der Nordbahnhofstraße bis zu 277,00 m üNN entlang der Rosensteinstraße. Im inneren straßenabgewandten Bereich beträgt sie 278,00 m üNN. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Entlang der Rosensteinstraße ist eine lichte Höhe für die Arkaden von 4 m und eine lichte Weite von 2,50 m festgesetzt.

Andere Planungen und Rechte

Darüber hinaus gelten die Bebauungspläne 1985/18 „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ sowie 2003/22 „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Citybereich“.

Der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 265.4) wurde am 30. April 2013 aufgestellt, mit der Zielsetzung, ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Vergnügungsstätten und anderer gewerblicher Nutzungen (insbesondere Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe) zu treffen. Für den Geltungsbereich des VEPs wird voraussichtlich der komplette Ausschluss dieser Nutzungen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002). Die damit zusammenhängenden baulichen Restriktionen bezüglich eventuell geplanter Eingriffe in den Untergrund sind der Schutzgebietsverordnung zu entnehmen.

Die Vorschriften der Baumschutzverordnung in der Fassung vom 20. Dezember 2013 bleiben unberührt.

Im Geltungsbereich liegt die im Altlastenkataster eingetragene kontaminationsverdächtige Fläche mit der ISAS-Nr. 3943.

Auf den Lärmaktionsplan der Landeshauptstadt Stuttgart vom 5. November 2009 sowie den Luftreinhalte-/Aktionsplan der Landeshauptstadt Stuttgart vom 1. Januar 2006 wird verwiesen.

Das städtische Grundstück (Flurstück 9320/20) liegt im Städtebaulichen Vorranggebiet SVG 2012 - Nr. 07 Nordbahnhofviertel/Bürgerhospital.

2.2 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Vorhabenträger beabsichtigt, südlich der Agentur für Arbeit, an der Ecke Rosenstein-/ Nordbahnhofstraße einen Neubau zu errichten, der die Blockrandbebauung im Bereich des derzeit unbebauten Eckgrundstücks ergänzt.

Dabei handelt es sich um ein Studentenwohnheim mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sowie *Garagen im Erd- und Untergeschoss*.

Die betreffende Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rosenstein-/Rümelinstraße Stgt. 960 A u. B (1997/2)". Nach dem dort festgesetzten Planungsrecht lässt sich das geplante Vorhaben wegen des hierfür zu hohen Wohnanteils nicht realisieren. Der Vorhabenträger hat deshalb den Antrag gestellt, ein Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Im Bebauungsplan „Rosenstein-/Rümelinstraße Stgt 960 A u. B (1997/2)" ist die Fläche als Kerngebiet festgesetzt. Der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht eine Blockbebauung mit dem nördlich angrenzenden Flurstück der Agentur für Arbeit mit verschiedenen Maßen für die Höhe baulicher Anlagen.

Das Vorhaben weicht damit in einigen Punkten vom geltenden Bebauungsplan ab, es ist deshalb notwendig, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Ändern wird sich dabei gegenüber dem geltenden Planungsrecht

- die Art der Nutzung,
- die Höhe baulicher Anlagen von den bisher verschiedenen HbA-Maßen mit 277,00 m üNN, 278,00 m üNN und im Eckbereich 300,00 m üNN auf eine HbA von 278,65 m üNN. Im Bereich der Aufzugsüberfahrten gibt es jeweils eine Ausnahme für eine Erhöhung der HbA um einen Meter. Auch für die Solaranlagen wird eine Ausnahme zur maximalen Erhöhung der HbA um einen Meter, auf 279,65 m üNN festgelegt. Zusätzlich wird ein Randabstand zur Attika von 1 m festgesetzt.
- Die lichte Höhe der Arkaden wird von 4,00 m auf ca. 3,00 m und die lichte Weite von 2,50 m auf ca. 1,80 m abgesenkt,
- die Pflanzverpflichtung wird von einer Substratschichthöhe von mindestens 8 cm auf 12 cm vergrößert,
- das bisherige Baufenster wird durch die konkrete Positionierung des Vorhabens ersetzt.

2.3 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung).
- Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen.

Bei Anrechnung des im näheren Umfeld des Verfahrens in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nordbahnhofstraße - Am Pragfriedhof (Stgt 271), der in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang steht (entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ergeben sich Teilgrundflächen von ca. 6.936 m² (Stgt 271) und ca. 2.337 m² (Stgt 273). Dies ergibt eine Summe der anzurechnenden Grundflächen beider Gebiete von ca. 9.273 m². Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht erreicht.

- Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nordbahnhof-/Friedhofstraße (Stgt 272) steht ebenfalls in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, jedoch wird dieser Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt und somit eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Grundfläche dieses Bebauungsplans muss daher in der Gesamtschau nicht berücksichtigt werden.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz unterliegen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden.
- Das Vorhaben trägt unmittelbar zur Versorgung der studentischen Bevölkerung mit Wohnraum bei und stellt ein Infrastrukturvorhaben des Hochschulstandorts Stuttgart zur Versorgung mit studentischem Wohnraum dar.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Struktur und Stadtbild

Der Neubau präsentiert sich als kompakter Baukörper mit ca. 12.200 m² Geschossfläche (ohne Balkone) auf einer Grundfläche von ca. 1.900 m². Er ergänzt die bestehende Blockrandbebauung entlang der Rosenstein- und Nordbahnhofstraße und nimmt damit Bezug zur Umgebungsbebauung auf.

Der Baukörper wird in einzelne Gebäudeteile gegliedert, da die Erschließungselemente als Gebäudefugen ausgebildet werden. Die ankommenden Wegeverbindungen werden aufgenommen und im Erdgeschoss durch eine Arkade weiter geführt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, ein 8-geschossiges Studentenwohnheim mit ca. 346 Wohnplätzen in 88 studentischen Wohngemeinschaften auf dem Areal zu erstellen. Für jede studentische Wohngemeinschaft von jeweils drei bis vier Individualzimmern stehen eine Gemeinschaftsküche und zwei Sanitäreinheiten zur Verfügung. Im Erdgeschoss sind neben vier studentischen Wohngemeinschaften (zwei davon sind barrierefrei) und den notwendigen Nebenräumen des Studentenwohnheims ca. 380 qm gewerbliche Nutzfläche vorgesehen. Nach den textlichen Festsetzungen sind dort folgende Nutzungen zulässig: Büros, Räume für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandelsläden und

das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Wettbüros). Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, welche Nutzungen der Vorhabenträger realisieren wird.

Außerdem sind im Erdgeschoss *zwölf* Stellplätze *einschließlich* drei Pkw-Stellplätze für Carsharing und E-Mobilität in einem Garagenbereich geplant. In der Tiefgarage sind 55 Pkw-Stellplätze untergebracht sowie in separaten Abstellräumen ca. 250 Fahrradstellplätze. Im Außenbereich sind weitere ca. 50 Fahrradstellplätze vorgesehen. Betreiber des Wohnheims soll das Studentenwerk Stuttgart sein.

Die Flachdächer der Gebäude werden extensiv begrünt.

Im Norden wird das Grundstück durch Baumpflanzungen begrenzt.

Der Standort wird aufgrund seiner Lage, der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und das Radwegenetz sowie der vorhandenen Nutzungsstruktur im Stadtteil als gut geeignet für eine studentische Nutzung angesehen.

Das gesamte Gebiet wird durch das Vorhaben eine Belebung und Aufwertung erfahren. Die Neubebauung wird zu einer Attraktivitätssteigerung des Stadtteils beitragen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung des Flurstücks 9320/21 orientiert sich an den Planungen „Media-Forum“ und „Rosensteinviertel“, welche für eine Mischnutzung stehen. Die Rahmenpläne verfolgen ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit, damit sich das gesamte Gebiet zu einem gemischt genutzten Stadtviertel entwickelt.

Das Studentenwohnen und die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss passen in das geplante Konzept des Gebiets und sind eine Ergänzung der hohen Nutzungsvielfalt des Stadtviertels.

Die Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. In allen Geschossen wird als Nutzung Wohnen festgesetzt. Im Erdgeschoss sind zusätzlich auch Büros, Räume für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandelsläden und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Wettbüros) zulässig, um eine stärkere Belebung der Erdgeschosszone und damit der angrenzenden öffentlichen Räume zu ermöglichen.

Das außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegene Grundstück 9320/20 wird, entsprechend § 12 Abs. 4 BauGB, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, um dieses der Realnutzung entsprechend als Straßenverkehrsfläche festzusetzen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorhabenplanung bestimmt, wobei für die Höhe baulicher Anlagen (HbA) Obergrenzen festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf den städtebaulichen Charakter des Umfelds, der sich aus den Vorgaben der rahmengebenden Planungen „Media-Forum“ und „Rosensteinviertel“ entwickelt hat. Sie beinhalten für das Gebiet eine dichte Blockrandbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei einer GRZ von 0,8. Dieses Maß, das entsprechend § 17 BauNVO in vergleichbaren Lagen lediglich einem Kerngebiet vorbehalten bleibt, kann an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. An diesem markanten Eckgrundstück soll eine im Vergleich hohe bauliche Dichte, wie sie auch im noch geltenden Planungsrecht vorgesehen war, einen prägnanten Auftakt zum Rosensteinviertel bilden.

Der Vorhabenbereich steht in direkten Zusammenhang mit dem angrenzenden Kerngebiet, aus dem die Fläche des Vorhabens zwar planungsrechtlich herausgelöst wird, aber städtebaulich wirken sie weiter zusammen. Es handelt sich um eine verkehrstechnisch integrierte Lage, die sich sehr gut für das Vorhaben eignet, dem dringenden Bedarf an studentischen Wohnangeboten nachzugehen. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Der 8-geschossige Neubau wird mit einer Höhe der baulichen Anlagen von 278,65 m üNN nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt und fügt sich in die Nachbarbebauung ein. Er wird in der typischen kompakten und dichten Blockrandbebauung des Viertels geplant. Die dichte Bauweise mit einer GFZ von ca. 4,6 in diesem von einer großen Nutzungsvielfalt geprägten Gebiet, entspricht den Rahmenplankonzepten und im Wesentlichen den Bebauungsplänen der Umgebung.

Um die betriebsnotwendigen Aufzugsüberfahrten zu ermöglichen, wird für die Bereiche der Erschließungskerne eine Ausnahme zur Erhöhung der HbA-Festsetzung um einen Meter festgesetzt.

Die haustechnischen Anlagen werden mit einer Breite von 3 m, einer Höhe von 1 m und einer Tiefe von 5,5 m festgelegt. Durch das Abrücken um ca. 10 m von der Attika (von der Rosensteinstraße aus) werden sie aus dem öffentlichen Raum nicht wahrgenommen, da sie an der straßenabgewandten Seite liegen.

Die festgesetzte HbA darf mit Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Höhe wird begrenzt, damit sie vom öffentlichen Raum untergeordnet wahrnehmbar sind.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Baugrenze umfasst das Vorhaben soweit es sich aus dem Gelände erhebt. Um dem besonderen Gestaltungsauftritt in dieser exponierten Lage gerecht zu werden, ist die Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen um eine Tiefe von max. 1,5 m und einer Breite von max. 5 m gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Als Bauweise wird die abweichend offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Ziel ist eine Blockrandbebauung in Ergänzung der umgebenden städtebaulichen Struktur.

3.5 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmwerte

Die schalltechnische Begutachtung gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach (Projekt-Nr. 9493 25) vom 30. September 2013 zur Beurteilung der Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans. (Ergänzend dazu dient das „Schallgutachten Gewerbelärm“ vom 11. Oktober 2013 mit Ergänzung vom 11. April 2014 der Kling Consult GmbH.)

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßen- bzw. Schienenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend der RLS-90 bzw. der Schall 03 für die geplanten schützenswerten Nutzungen zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und ist anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt worden.

Die Lärmkartierung 2012 enthält für den Straßenverkehr tags einen Pegel von 65 bis 75 db(A) sowie nachts von 55 bis 65 db(A) entlang von Rosenstein- und Nordbahnhofstraße. Da die Orientierungswerte für den Verkehrslärm der DIN 18005

- Schallschutz im Städtebau für alle relevanten Gebietstypen unter den oben genannten Werten liegen, ist vorgesehen, im Bebauungsplanentwurf bindende Regelungen für einen baulichen Schallschutz gem. DIN 4109 festzulegen.

Für die Rosensteinstraße und den Kreuzungsbereich erwartet das Amt für Umweltschutz Schallpegelwerte, die über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen (> 70/60 dB(A) tags/nachts).

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten (siehe Kapitel 3.5) festgestellt, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A)/nachts 45 dB(A)), Mischgebiete (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) bzw. z.T. der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (tags 64 dB(A)/nachts 54 dB(A)) im Bebauungsplan-Geltungsbereich zur Schaffung gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen unerlässlich sind.

Kein aktiver Lärmschutz möglich

Ein aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

Festsetzung

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, welche besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) erfordern (Verweis auf das Schall- und Lärmgutachten vom 30. September 2013).

Entsprechend den Gutachten der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach werden die geeigneten Schallschutzmaßnahmen getroffen, diese werden festgesetzt und im Durchführungsvertrag gesichert. Diese sind

- Außenbauteile, die dem erforderlichen Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109 entsprechen,
- Umgrenzung des Lärmschutzbereichs,
- Einhäuptige Einhausung der Tiefgaragenrampe.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV für „Allgemeine Wohngebiete“ sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudefassaden dimensioniert. Zusätzlich sind zur Nachtzeit besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlafzimmern bestimmt. Zum Schutz der an der Gebäuderückseite liegenden Aufenthaltsbereiche ist die Tiefgaragenrampe teilweise einzuhausen. Dies wurde in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.

Der Bereich an der Rosenstein- und Nordbahnhofstraße sowie an der Zufahrt zur Tiefgarage wird im Bebauungsplangebiet entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Fläche festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmission erforderlich sind. Durch diese Festsetzungen sind trotz teilweiser hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauGB sichergestellt.

Auf die vorliegenden Lärmschutzgutachten wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

Kennzeichnung

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Kein Schutz von Außenwohnbereichen

Außenwohnbereiche können durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen nicht geschützt werden.

3.6 Pflanzverpflichtung/Dachbegrünung

Baumpflanzungen werden festgesetzt, um eine Verbesserung des Stadtgrüns sowie eine Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums zu gewährleisten.

pv:

Nicht überbaubare und unterbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit gebietsheimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen und so dauerhaft zu erhalten.

Für das Flachdach des Studentenwohnheims wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschichthöhe von 12 cm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Für die Tiefgarageneinhausung wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschichthöhe von 8 cm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Aufgeständerte Solaranlagen sind auf dem begrünten Dach nur mit einem Mindestabstand von 25 cm zur Substratdecke und einer Neigung von max. 15° zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m von der Attika einrücken. Unterhalb der Module muss eine durchgehende, flächendeckende Dachvegetation möglich sein.

3.7 Erschließung und Parkierung

Erschließung

Die Erschließung des Gebiets ist durch die Rosenstein- und Nordbahnhofstraße gesichert. Die vorhandenen verkehrlichen und städtebaulichen Funktionen der Straßenräume bleiben erhalten.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Standort ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Mit der Stadtbahnhaltestelle Milchhof der U12, direkt dem Grundstück in der Nordbahnhofstraße vorgelagert, besteht eine leistungsfähige Anbindung unmittelbar am Planungsgebiet.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den MIV erfolgt die Erschließung und Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz über die Nordbahnhof- und Rosensteinstraße.

Geh- und Radwegeverbindung

Die bisher bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen werden nicht beeinträchtigt. Die ankommenden Wegeverbindungen werden aufgenommen und im Erdgeschoss durch eine Arkade weiter geführt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in einem Garagenbereich im Erdgeschoss sowie einer Tiefgarage untergebracht. *Zwölf* Pkw-Stellplätze *einschließlich* drei Stellplätze für Carsharing und E-Mobilität sind in dem Garagenbereich geplant.

In der Tiefgarage werden die restlichen 55 Pkw-Stellplätze untergebracht sowie in einem separaten Raum ca. 250 Fahrradstellplätze. Im Außenbereich sind weitere ca. 50 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Erschließung der Tiefgarage über die Rosensteinstraße – inklusive einer Linksabbiegerspur – sowie die Zu- und Ausfahrtsrampe sind durch die bestehende Tiefgarage der Agentur für Arbeit schon vorhanden. Diese wird *vertraglich* und per Baulast gesichert. Die ebenerdige Zu- und Ausfahrt der separaten Erdgeschossgarage erfolgt ebenfalls über die öffentliche Verkehrsfläche Flurstück Nr. 9320/13.

3.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maß an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Kanäle.

Im noch rechtsgültigen Bebauungsplan „Rosenstein-/Rümelinstraße Stgt. 960 A u. B (1997/2)“ ist eine Versorgungsfläche (V2-Fläche: im Gebäude integrierte Netzstation der Technischen Werke der Stadt Stuttgart AG) im Bereich der heutigen Verkehrsflächen ausgewiesen. Dieses Recht ist durch eine andere technische Auslegung der Versorgungsnetze obsolet geworden. Mit der Planänderung wird auf das vorhandene Recht verzichtet und die Widmung entfällt. Die EnBW haben in unmittelbarer Nähe eine Netzstation gebaut.

3.9 Soziale Infrastruktur

Für das Vorhaben wird von einem Bedarf von 7-10 Kindern von 0-3 Jahren ausgegangen. Dies entspricht einer Gruppe GT 0-3. Im Durchführungsvertrag wird abschließend geregelt, in welcher Weise der Vorhabenträger die Anforderungen erfüllen wird.

4. Örtliche Bauvorschriften – Gestalterische Vorschriften § 74 LBO

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften ist zur Sicherung der baugestalterischen Absichten notwendig.

Die Festsetzungen zu Dachgestaltung, Werbeanlagen und die Beschränkung von Antennen erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen. Diese Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens und des städtischen Umfelds aus.

Dachgestaltung

Zulässig sind nur begrünte Flachdächer. Sämtliche Dachflächen sind entsprechend der unter Ziffer 3.6 (pv) aufgeführten Maßgaben zu begrünen.

Abstandsflächen

Im Geltungsbereich sind vorhabenbezogen geringere Abstandsflächen zulässig, um die neue Bebauung an die benachbarten Blockrandstrukturen anzupassen.

Aus baugestalterischen Gründen sind zur Erhaltung des typischen Stadt- und Straßenbilds Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,2 der Wandhöhe festgesetzt, die geringer sind als die vorgeschriebenen allgemeinen Werte.

Durch das Vorhaben wird die Schutzwürdigkeit des benachbarten Grundstücks nicht beeinträchtigt. Insbesondere die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maß bleiben auf dem Nachbargrundstück und dem Geltungsbereich gewährleistet. Die geringeren Abstände fügen sich in die Gestaltung des Straßenbilds und der örtlichen Verhältnisse des überwiegend bebauten Gebiets ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bewahrt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur in der Erdgeschosszone zulässig in Form von Einzelbuchstaben und/oder Auslegern sowie Schildern bis zu einer Größe von jeweils max. 1 m². Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht sind zum Schutz des Wohnens ausgeschlossen.

Innerhalb des Grundstücks ist am Eingangsbereich des Gebäudes eine freistehende Beschilderung bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.

Antennen

Antennen und Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig, um an dieser städtebaulich prägnanten Eck- und Eingangssituation eine optisch ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten.

Mülltonnenstandplätze

Die Aufstellflächen für Müllbehälter sind in das Gebäude zu integrieren.

5. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rosenstein-/Nordbahnhofstraße (Stgt 273) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Mensch

Entlang der Rosensteinstraße sowie im Kreuzungsbereich sind Schallpegelwerte zu erwarten, die über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (> 70/60 db (A) tags/nachts) liegen. Ein Schallgutachten zur Ermittlung der tatsächlichen Beurteilungspegel und der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 ist erforderlich und wurde erarbeitet. Neben den passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm wird auch ein Be- und Entlüftungssystem für die betroffenen Aufenthalts- und Schlafräume umgesetzt werden.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage weist das Gewerbelärmgutachten auf die nächtlichen Immissionswerte hin. Die Spitzenpegel zur Nachtzeit für ein Allgemeines Wohngebiet werden geringfügig überschritten, für ein Mischgebiet werden sie eingehalten. Die geringe Überschreitung in einem Teilbereich ist bei diesem Vorhaben zumutbar und vertretbar. Die Tiefgaragenzufahrt wird einhäufig eingehaust. Die Überdachung der Tiefgarage ist mit 8 cm extensiv zu begrünen.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen, welche die Luftqualität merklich beeinflussen würden. Das vom Vorhaben zusätzlich verursachte Verkehrsaufkommen ist unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung gebietsverträglich.

Tiere und Pflanzen

Im April 2013 wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Grundstücks durch die Gruppe für ökologische Gutachten, Prof. Dr. Peter Detzel, vorgenommen. Diese ergab keinen Befund, der zu einer Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung führt. Die Fläche wurde 2011 planiert und eingeschottert.

- Geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.
- Ein Vorkommen von Brutvögeln auf der Fläche kann ausgeschlossen werden.
- Fehlende Versteckmöglichkeiten und die erst kürzlich erfolgte Störung durch eine Nutzung als Lagerplatz und Baueinrichtungsfläche lassen ein Vorkommen von Reptilien unwahrscheinlich erscheinen.
- Ein bodenständiges Vorkommen geschützter Falterarten kann ausgeschlossen werden.
- Es erscheint durchaus möglich, dass Einzeltiere der Blauflügeligen Sandschrecke diese Schotterfläche besiedeln. Eine selbständige Population kann sich aber in der kurzen Zeit seit 2011 noch nicht aufgebaut haben. Sie ist ‚nur‘ besonders geschützt und muss somit in Bebauungsplänen nach §13a BauGB nicht berücksichtigt werden.
- Die in Baden-Württemberg vorkommenden Wildbienenarten sind alle besonders geschützt. Bei einer artenschutzrechtlichen Begutachtung kann nicht festgestellt werden, ob sich auf dem Grundstück Wildbienen angesiedelt haben.

Anzunehmen ist, dass Wildbienen die Fläche zur Nahrungssuche nutzen. ‚Nur‘ besonders geschützte Arten müssen in Bebauungsplänen nach §13a BauGB nicht berücksichtigt werden. Eine Ergänzung der Pflanzverpflichtung für begrünte Flachdächer, die die Anreicherung des Substrats mit einer Futterpflanzenmischung für Wildbienen gewährleistet, wird angeraten.

Boden

Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplans keine Änderung in der Bilanz. Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf den Boden.

Im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) des Amts für Umweltschutz ist auf dem Flurstück 9320/21 ein Altstandort „Ehem. Kanalbauhof“ (ISAS Nr. 3943) dokumentiert.

Es besteht ein konkreter Gefahrverdacht. Das Antreffen von Untergrundverunreinigungen ist nicht ausgeschlossen und im Rahmen der Baumaßnahmen zu verifizieren. Altlastensachverständige werden in die Planung mit eingebunden.

Kulturgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kulturgüter oder (archäologischen) Kulturdenkmäler.

Klima/Luft

Das Plangebiet ist entsprechend der bisher vorherrschenden Nutzungen im Klimaatlas Region Stuttgart als Industrieklimatop ausgewiesen. Die Flächen besitzen klimarelevante Funktionen, wobei die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung als von untergeordneter Rolle eingestuft wird.

Für die Einschätzung der lufthygienischen Situation wird auf das Informationssystem „Stadtklima 21“ zurück gegriffen. Demnach werden entlang von Teilbereichen der Rosensteinstraße im Plangebiet derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) bis 36 µg/m³ berechnet und für Feinstaub (PM 10) bis 22 µg/m³. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist damit nicht zu erwarten, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich überschritten werden.

Die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart (siehe GRDRs 1421/2003) werden überschritten und der Geltungsbereich aus lufthygienischer Sicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Hinsichtlich des geplanten Be- und Entlüftungssystems für Aufenthalts- und Schlafräume wird empfohlen, eine Versorgung mit Außenluft aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen (wie beispielsweise straßenabgewandte Gebäudeseite) vorzusehen.

Die Festsetzung von Baumstandorten sowie die Dachbegrünung sollen dazu beitragen, einer Verschlechterung des Kleinklimas am Standort entgegenzuwirken. Die festgesetzten Bäume und die Pflanzverpflichtung wirken sich positiv auf das Lokalklima aus und leisten einen Beitrag zur Absorption von Feinstaub.

Bei einem, den Geltungsbereich nahezu ausfüllenden Vorhaben, wie es auch nach geltendem Planungsrecht möglich wäre, kann trotz der ersichtlichen Bemühungen, Begrünungsmaßnahmen planungsrechtlich sicherzustellen, den Anforderungen des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünanierungsbereichs nicht nachgekommen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der dargestellte Grünanierungsbereich eine größere Fläche im dortigen Stadtgebiet vorsieht, so dass noch ausreichend Möglichkeiten zur späteren Umsetzung bestehen.

Stadtbild

Die Planung orientiert sich an den städtebaulichen Konzepten der rahmensetzenden Planungen „Media-Forum“ und „Rosensteinviertel“ und greift den städtebaulichen Charakter des Umfelds auf. Daraus resultiert der kompakte Neubau in Blockrandbebauung.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg vom 11. Juni 2002).

Nach den vorliegenden Informationen des Amtes für Umweltschutz befinden sich an der südlichen Grenze des Plangebiets (entlang der Rosensteinstraße) die Infiltrationsmessstellen GW-Nr. 3830/512-4 und GW-Nr. 3831/512-0 der DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH. Zur Sicherstellung und zum Schutz der Grundwassermessstellen werden die Tiefbauarbeiten mit der DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH abgestimmt. Im nordöstlichen Planbereich liegt die Grundwassermessstelle GW-Nr. 2212/512-0. Auf dem neu eingezogenen Flurstück 9320/20 befindet sich die Messstelle 2213/512-6.

Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet an einer Straßenkreuzung liegt seit vielen Jahren brach bzw. wird als Parkplatz genutzt. Aufgrund der Vornutzungen sind damit keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

Die öffentliche Verkehrsfläche wurde schon vor Jahren hergestellt

7. Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag *sind* im Wesentlichen folgende Themen geregelt worden:

- Fassadengestaltung und Materialität
- Art der baulichen Nutzung
- Pflanzverpflichtungen
- Energiestandard
- Lärmschutz
- Altlasten
- Carsharing
- Soziale Infrastruktur, Kindergarten (KiGa)
- Dachgestaltung
- Werbeanlagen
- Müllstandorte

8. Planungsdaten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich nachstehende Flächenanteile:

Fläche des Plangebiets:	3.639 m ²
davon	
Baufläche:	2.337 m ²
Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün:	973 m ²

Landeshauptstadt Stuttgart
 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
 Stuttgart, 12. Mai 2014 / 30. Oktober 2014

Dr. Ing. Kron
 Stadtdirektor

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Studentenwohnheim Rosenstein-/Nordbahnhofstraße (Stgt 273) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord

**Bebauungsplanaufstellung mit Öffentlichkeitsbeteiligung
Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung**

Der Lageplan des Plangebietes vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:2.500 vom 17. April 2013 einschließlich der Ziele und Zwecke der Planung lag vom 19. Juli 2013 bis 9. August 2013 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart öffentlich aus. Während dieser Zeit wurden zwei Beiträge eingebracht.

Anregung	Abwägung	Berücksichtigt
Beteiligter Nr. 1, Schreiben vom 6. / 7. August 2013		
1. Bauhöhe: „...Das geplante achtstöckige Studentenwohnheim wird die bestehenden umliegenden Gebäude überragen und zwischen den bestehenden und noch zu bauenden sechsstöckigen Gebäuden als Fremdkörper stark auffallen.“	Das planerische Konzept sieht ein 8-geschossiges Studentenwohnheim vor, die Bebauung der Umgebung wird bei der Planung beachtet und berücksichtigt, so dass sich der Neubau in die bestehende Bebauung einfügt und diese ergänzt.	nein
2. Parkplatzsituation: „...Die Anzahl der beim Bau des geplanten Wohnheims anzulegenden Parkplätze ist viel zu knapp bemessen. Es müssen erheblich mehr Parkplätze vorgesehen werden, um die derzeit schon kritische Parkplatzsituation nicht noch weiter zu verschärfen....“	Die Berechnungen zu baurechtlich notwendigen Stellplätzen ergeben sich aus den Vorgaben der VwV Stellplätze und berücksichtigen damit die geltenden rechtlichen Vorgaben. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze ist nicht zu knapp bemessen, sondern entspricht den Anforderungen an ein Wohnheim sowie die zusätzlichen Gewerbeeinheiten unter Berücksichtigung der ÖPNV-Anbindung. Neben der sehr guten Anbindung an die Stadtbahn werden für die Wohnheimbewohner Fahrradstellplätze im Garagen- und Außenbereich sowie zusätzlich Stellplätze für alternative Mobilitätsformen (Carsharing, E-Mobilität) angeboten.	nein

<p>3.,...Über die Dauer der Einrichtung als Studentenwohnheim wird auch nicht viel im Bebauungsplan geschrieben. Es wird nur von dem dehnbaren Begriff eines langen Mietvertrags mit dem Studentenwerk geschrieben. Falls sich nach dem Auslaufen des Mietvertrags mit dem Studentenwerk eine Umnutzung in eine normale Wohnanlage abzeichnet, wird die Anzahl der Stellplätze an die neue Situation angepasst. Es ist aber sicherlich schwieriger, dann weitere Stellplätze zu schaffen....“</p>	<p>Das Vorhaben wird als Studentenwohnheim geplant und bauordnungsrechtlich behandelt. Spätere Nutzungsänderungen unterliegen den dann gültigen Rechtserfordernissen.</p>	<p>nein</p>
<p>Beteiligter Nr. 2, Schreiben vom 5. August 2013</p>		
<p>„Die Ausmaße und das Aussehen dieses Gebäudes ist für uns Anwohner unzumutbar und Studenten freuen sich sicher auch über ein freundlicheres Wohnumfeld. Oder soll dieser Bau Vorbild für die weitere Stadtgestaltung an der Nordbahnhofstraße und im Rosensteinviertel sein?“</p>	<p>Das planerische Konzept sieht ein 8-geschossiges Studentenwohnheim vor, die Bebauung der Umgebung wird bei der Planung beachtet und berücksichtigt, so dass sich der Neubau in die bestehende Bebauung einfügt und diese ergänzt. Die Fassadengestaltung wurde überarbeitet. Die zulässigen Höhen des aktuellen Planungsrechts (B-Plan Rosenstein-/ Rümelinstraße) liegen in diesem Bereich zwischen 300 müNN und 277 müNN. Die Planung sieht eine einheitliche Höhe baulicher Anlagen von 278,65 müNN vor. Im Übrigen ist die Beurteilung von Architektur stets auch mit einem subjektiven ästhetischen Empfinden verbunden.</p>	<p>nein</p>

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Studentenwohnheim Rosenstein-/Nordbahnhofstraße (Stgt 273) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord

Bebauungsplanauslegung mit Öffentlichkeitsbeteiligung Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner Begründung vom 12. Mai 2014 in der Zeit vom 22. August 2014 bis 26. September 2014 wurden folgende wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen öffentlich ausgelegt

Gutachten:

- Artenschutzfachliche Begutachtung, Gruppe für ökologische Gutachten - Detzel & Matthäus, 22. April 2013
- Schallgutachten Verkehrslärm zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Krumbach - Stuttgart, Kling Consult - Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, 30. September 2013
- Schallgutachten Gewerbelärm zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Krumbach - Stuttgart, Kling Consult - Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, 11. Oktober 2013
- Ergänzung Schallgutachten Gewerbelärm zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Krumbach - Stuttgart, Kling Consult - Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, 11. April 2014

Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden:

- Amt für Umweltschutz, Stellungnahmen vom 22. August 2013, vom 25. Februar 2014 und vom 20. März 2014
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahmen vom 20. August 2013 und vom 25. Februar 2014

Es wurden keine Anregungen von der Öffentlichkeit vorgebracht.

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Studentenwohnheim Rosenstein-/Nordbahnhof-straße (Stgt 273) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord:

Im Juli und August 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Rosenstein-/Nordbahnhofstraße (Stgt 273) informiert und um Stellungnahme gebeten.

Ohne Anregungen und Bedenken haben sich das **Amt für Liegenschaften und Wohnen**, das **Garten-, Friedhofs- und Forstamt**, das **Eisenbahn-Bundesamt**, das **Gesundheitsamt**, die **Handwerkskammer Stuttgart**, die **Industrie- und Handelskammer**, die **terraneis bw GmbH**, das **Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 25 Denkmalpflege**, der **Verband Region Stuttgart**, der **VVS Stuttgart** und der **Zweckverband Bodenseewasserversorgung** geäußert.

Keine Antwort haben die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**, der **Naturschutzbeauftragte der Stadt Stuttgart** und die **SSB** abgegeben.

Behörde/Anregung	Abwägung	Berücksichtigt
Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 20. August 2013		
<p>Grundwasserschutz Der künftige Geltungsbereich liegt in der Innenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg vom 11.06.2002). Nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten ist das Grundwasser etwa zwischen 235,2 m üNN und 237,4 m üNN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind. Nach den vorliegenden Informationen befinden sich an der südlichen Grenze des Planbereichs entlang der Rosensteinstraße die Infiltrationsmessstellen GW-Nr. 3830/512-4 und GW-Nr. 3831/512-0 der DB Projektbau GmbH.</p>	<p>Auf die Rechtsverordnung des Heilquellenschutzgebiets wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Zur Beachtung an Vorhaben-träger weiter gegeben.</p> <p>Zur Kenntnis genommen; Zugänglichkeit und Funktionsfähigkeit der Messstellen wird in weiterer Planung berücksichtigt und sicher gestellt.</p>	<p>ja</p>

<p>Die Zugänglichkeit und Funktionsfähigkeit der Messstellen muss daher bei den weiteren Planungen sichergestellt werden. Sofern bauliche Änderungen an den Infiltrationsmessstellen oder im direkten Umfeld erforderlich sein sollten, ist dies mit der DB Projektbau GmbH sowie dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Des Weiteren wird auf die im nordöstlichen Planbereich liegende Grundwassermessstelle GW-Nr. 2212/512-0 hingewiesen. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, sofern die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung beachtet werden. Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.</p>	<p>Dazu wurde zwischen Vorhabenträger und Bahn eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen, Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung werden beachtet.</p>	
<p>Altlasten/Schadensfälle Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Altstandorts „Ehem. Kanalbauhof“ (Informationssystem Altlasten Stuttgart „ISAS“ Nr. 3943). Es besteht ein konkreter Gefahrverdacht, dass Antreffen von Untergrundverunreinigungen ist nicht ausgeschlossen. Daher sind mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte im Fall einer Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen. Hierzu ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung vor Beginn der Bauplanungen beim Amt für Umweltschutz abzufragen. Weiterhin ist auf dem Gelände eine Grundwassermessstelle (GW-Nr. 2212/512) vorhanden. Diese ist vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ordnungsgemäß zu verschließen. Aushubarbeiten sind von einem Altlastensachverständigen zu überwachen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Auf die Altlasten und die Eintragungen im ISAS wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Zur Beachtung an Vorhabenträger weiter gegeben.</p> <p>Abstimmung mit Amt für Umweltschutz durch Vorhabenträger erfolgt.</p>	<p>ja</p>

Stadtklima, Lufthygiene

Zu den Zielen und Zwecken bestehen keine grundsätzlichen Bedenken aus stadtklimatischer Sicht.

Unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Innenentwicklung wird es aber kritisch gesehen, aus einem zusammenhängenden Geltungsbereich ein einzelnes Flurstück heraus zu trennen. So wurde z.B. in dem bestehenden B-Plan abgestimmt, dass der relativ dichten Bebauung öffentliche Grünflächen gegenüber gesetzt werden. Gerade für das Areal um die Agentur für Arbeit wird dies nicht berücksichtigt, da die in nordöstlicher Richtung festgesetzte Grünfläche offensichtlich eine andere Gestaltung erfahren hat. Aus den Unterlagen geht zudem nicht hervor, wie dem im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Grünanierungsbereich entsprochen werden soll.

Das Plangebiet ist entsprechend der bisher vorherrschenden Nutzungen im Klimaatlas Region Stuttgart als Industrie-Klimatop ausgewiesen. Dort sind die Klimaelemente Temperatur, Feuchte und Wind deutlich beeinflusst. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die Flächen besitzen klimarelevante Funktionen, wobei die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung als von untergeordneter Bedeutung eingestuft wird. Aus stadtklimatischer Sicht ist neben der Begrünung der Dachflächen vor allem auch die Erhöhung des Anteils an begrünter Freifläche anzustreben. Daneben sind zumindest eine Teilbegrünung der Fassaden sowie die Möglichkeit einer weitergehenden Stellplatzreduktion zu prüfen.

Zur Kenntnis genommen.

ja

Bebauung nimmt Bezug zur bestehenden Bebauung, schließt eine Lücke und fügt sich in das Stadtbild ein.

Planung sieht Pflanzgebot, Anpflanzungen von Bäumen sowie Dachbegrünung vor.

Zur Kenntnis genommen.

Eine Teilbegrünung der Fassade ist aus städtebaulicher Sicht bei diesem Eckgrundstück nicht gewünscht. Der Stellplatzbedarf ist auf das notwendige Minimum nach der VwV Stellplätze beschränkt.

<p>Für die Einschätzung der lufthygienischen Situation kann auf das Informationssystem „Stadtklima 21“ zurück gegriffen werden. Demnach werden entlang den Abschnitten der Rosensteinstraße im Plangebiet derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) bis 36 µg/m³ berechnet und für Feinstaub (PM 10) bis 22 µg/m³. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist damit nicht zu erwarten, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich überschritten werden, wohl aber die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart (GRDrd 1421/2003). Vor diesem Hintergrund ist es geboten, den Geltungsbereich aus lufthygienischer Sicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen. Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erscheinen nicht erforderlich. Aus den genannten Berechnungen gehen jedoch die durch die Aufsiedlung der S21-Flächen möglicherweise veränderten Verkehrsströme nicht hervor.</p>	<p>Die Kennzeichnung wurde im Bebauungsplan aufgenommen.</p>	
<p>Verkehrslärm Entlang der Rosensteinstraße sowie im Kreuzungsbereich sind Schallpegelwerte zu erwarten, die über der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (> 70/60 db(A) tags/nachts) liegen. Ein Schallgutachten zur Ermittlung der tatsächlichen Beurteilungspegel und daraus der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 ist erforderlich. Es wird erwartet, dass neben den passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm auch ein vollständiges Be- und Entlüftungssystem für Aufenthalts- und Schlafräume erforderlich wird.</p>	<p>Lärm- und Schallschutzgutachten wurde erstellt. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen und die notwendigen Kennzeichnungen aufgenommen.</p>	<p>ja</p>

<p>Immissionsschutz In dem zum Verkehrslärm geforderten schalltechnischen Gutachten sind auch die geplanten bzw. vorhandenen Tiefgaragenzufahrten zu berücksichtigen und nach TA Lärm zu beurteilen. Passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) stellen nach der TA Lärm keine anerkannte Abhilfemaßnahme dar. Bei einer messtechnischen Überprüfung aufgrund einer Lärmbeschwerde müsste 0,5 m vor dem geöffneten, von dem Lärm am stärksten betroffenen Fenster eines zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes gemessen werden. Dies bedeutet, dass Schallschutzfenster in diesem Fall rechtlich keine Wirkung entfalten. Das geplante Studentenwohnheim hat zu der für S21 notwendigen Baustraße einen Abstand von ca. 120 m Nach den Planfeststellungsunterlagen zum Abschnitt 1.1. Ziffer 16.2 „Schalltechnische Untersuchung Baubetriebe“ werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.</p>	<p>Gemäß dem Lärm- und Schallschutzgutachten sind für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung neben den, im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen geeignete technische Maßnahmen wie z. B. Fensterfalzlüfter oder bei Bedarf auch Schalldämmlüfter vorgesehen.</p>	<p>ja</p>
<p>Energie Der Gemeinderat hat am 20. Mai 2010 (GRDRs 165/2010) die städtischen Vorgaben zur Minimierung des Energiebedarfs beschlossen. Danach sind bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder eines Kaufvertrags folgende Anforderungen zu vereinbaren: „Der Vorhabenträger/Bauherr verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 30% gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. v. 29.04.2009 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 20 % zu unterschreiten.</p>	<p>Zur Beachtung an Vorhabenträger weiter gegeben. Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers wurden im Durchführungsvertrag geregelt und fixiert.</p>	<p>ja/nein</p>

<p>Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 70 einzuhalten. Der Vorhabenträger/Bauherr legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den o.g. Anforderungen entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o.g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Vorhabenträger/Bauherr einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.“ Um Übersendung der Mehrfertigungen/ Kopien der unterzeichneten Verträge an 36-5 wird gebeten. Wird der o.g. Vertragsinhalt vom Vertragspartner in Frage gestellt, bitten wir um Beteiligung von 36-5.</p>	<p>Die Übersendung wird zugesagt.</p>	
<p>Andere Planungen Im Abschnitt Geltendes Recht und andere Planungen ist auch der Lärmaktionsplan und der Luftreinhalte-/Aktionsplan zu nennen.</p>	<p>Wurde in Abschnitt geltendes Recht und andere Planungen übernommen.</p>	<p>ja</p>
<p>Die Bahn, DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 13. August 2013</p>		
<p>Stellungnahme der DB Netz AG für das Großprojekt Stuttgart 21: Keine bauliche Betroffenheit für den Bereich des Bebauungsplans. Hinweis, dass während der Bauzeit des Projekts Stuttgart 21, insbes. während der Errichtung der Tunnelbauwerke im Planfeststellungsabschnitt PfA 1.5, aus dem Tunnelbau sowie aus dem Baustellenverkehr in der Nordbahnhof- und Rosensteinstraße Lärm- und Erschütterungsimmissionen ausgehen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen, an Vorhabenträger weiter gegeben.</p>	<p>Ja</p>

<p>Dem Bauherrn ist somit anheim zu stellen, auf eigene Kosten passive Schutzvorkehrungen für sein Bauvorhaben vorzusehen. Hinweis, auf die bestehende gesetzliche Veränderungssperre nach § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) und dass seitens des Bauherrn sämtliche Emissionen aus dem Eisenbahnbau und -betrieb entschädigungslos zu dulden sind. Unter Beachtung und Einhaltung der vorgenannten Maßgaben kann dem Vorhaben zugestimmt werden.</p>		
<p>Stellungnahme DB Netz AG, Fachdienste: Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen. Bitte, um Zusendung der Abwägungsergebnisse.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen, an Vorhabenträger weiter gegeben.</p> <p>Zusendung wird gewährleistet.</p>	<p>ja</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31. Juli 2013</p>		
<p>Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich, siehe beigefügter Plan. Die Aufwendungen der Telekom sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Bitte die Planung so anzupassen, dass Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Telekom ist nach § 68 TKG berechtigt Verkehrswege für die Unterbringung ihrer Telekommunikationslinien zu benutzen. Zur Telekommunikationslinie gehören Schaltgehäuse, Masten usw. . Nach gesetzlichen Regelungen besteht keine Verpflichtung aufgrund von privaten Interessen z. B. Grenzbebauung, Grundstückszugänge,</p>	<p>Zur Kenntnis genommen, Telekommunikationslinien werden im weiteren Verfahren aufgenommen und berücksichtigt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen; wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. An Vorhabenträger weiter gegeben.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Frühzeitige Information wird zugesagt.</p>	<p>ja</p>

<p>Grundstückszufahrten usw. zu verändern. Solche Maßnahmen sind ausschließlich unter Vorbehalt der techn. Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers möglich. Bitte der schriftlichen Information über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme, so früh wie möglich, mind. 20 Kalenderwochen vor Baubeginn, um Maßnahmen gemeinsam und mit anderen Versorgungsunternehmen zu koordinieren.</p>		
<p>EnBW Regional AG hier: Netze BW GmbH, Schreiben vom 7. August 2013</p>		
<p>Innerhalb des Plangebiets liegen keine Anlagen der EnBW Regional AG. (Mehrspartenplan (Gas, Wasser, Strom) und Bestandsplan Strom anbei.) „Im Zuge der geplanten Erschließung. bitten wir Sie, den Bauinteressenten darauf hinzuweisen, dass er sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt.“</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. An Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>ja</p>
<p>Kabel BW GmbH, Schreiben vom 20. August 2013</p>		
<p>Keine Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH im Planbereich. Grundsätzliches Interesse glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung der Bürger zu leisten. Weiterleitung der Unterlagen an zuständige Fachabteilung. Bitte, um weitere Beteiligung.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Weitere Beteiligung wird zugesagt.</p>	<p>ja</p>
<p>Landesnenschutzverband Baden-Württemberg Schreiben vom 6. August 2013</p>		
<p>Grundsätzlich keine Einwände gegen Errichtung des Wohnheims. Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist eine alte Forderung des LNV. Einwände wegen hoher Zahl an Pkw-Stellplätze. Zukünftige Wohnheim durch Nähe zur Stadtbahn bestens an ÖPNV angeschlossen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Baurechtlich notwendige Stellplätze sind gemäß der LBO zu erstellen, Stellplatzberechnung nach VwV Stellplätze.</p>	<p>ja</p>

<p>Anregung: bis auf wenige Parkplätze für mobilitätsbehinderte Personen auf die vorgesehenen Pkw-Stellplätze zu verzichten und stattdessen für jeden Wohnheimplatz einen abschließbaren Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage vorzusehen, sowie zahlreiche weitere für Besucher.</p>	<p>In der Stellplatzbilanz ist der Minderungsfaktor der überdurchschnittlichen ÖPNV-Anbindung bereits angesetzt, so dass nur 40 % der erforderlichen Anzahl her-zustellen sind. Ca. 300 Fahrradstellplätze werden realisiert, davon ca. 250 in der Tiefgarage und weitere 50 im Außenbereich.</p>	
<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 20. August 2013</p>		
<p>Keine rechtlichen Vorgaben aufgrund gesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Keine eigenen Planungen und Maßnahmen beabsichtigt, die den Plan berühren können.</p> <p><u>Geotechnik</u> Im Plangebiet stehen unter lokalen Auffüllungen und Hanglehm größerer Mächtigkeit tonig-mergelige Schichten des Gipskeupers an. Die Schichten können setzungsempfindlich und von geringer Stand- und oder Tragfestigkeit sein. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (z. B. Spalten, Dolinen) angetroffen werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>An Vorhabenträger weiter gegeben.</p> <p>Wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>ja</p>
<p>Grundwasser: Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet, bei Beachtung der Rechtsverordnung für das Heilquellenschutzgebiet (11.06.2002) bestehen aus hydrologischer Sicht keine Bedenken. Bitte, um Kenntlichmachung der Veränderungen in der Planung.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>ja</p>

<p>Stellungnahme basiert auf Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und auf Erkenntnissen aus Bohrungen (hierfür steht eine elektronische Erfassung zur Verfügung).</p>		
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Wirtschaft und Infrastruktur, (Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz) Schreiben vom 4. Oktober 2013</p>		
<p>Raumordnung Keine Bedenken. Gem. § 26 Abs. 3 LplG wird gebeten, dem Regierungspräsidium eine Mehrfertigung des Planes nach der Genehmigung oder Erlangung der Verbindlichkeit zur Aufnahme in das Raumordnungskataster im Originalmaßstab und wenn möglich in digitaler Form zugehen zu lassen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen, Übermittlung einer Mehrfertigung des Plans nach Genehmigung wird zugesagt.</p>	<p>ja</p>
<p>Denkmalpflege Zur obigen Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken, sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege. Wir bitten jedoch, einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in den Bebauungsplan einzufügen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>ja</p>
<p>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH Schreiben vom 21. August 2013</p>		
<p>Keine Einwände gegen Aufstellung des Bebauungsplans. Plangebiet liegt unmittelbar im Einzugsbereich der Stadtbahn-Haltestelle „Milchhof“, die ab September 2013 von der Stadtbahnlinie U12 (nicht mehr U15) bedient wird (ggf. textlich ändern). Es wird begrüßt, dass andere Verkehrsmittel des Umweltverbundes (E-Mobilität, CarSharing, Fahrrad) mit Stellplätzen begünstigt und dass die Anzahl der Pkw-Parkplätze auf das zwingend notwendige Maß beschränkt wird. Die geplanten 40 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Gebäude erscheinen relativ gering, bei vorgesehenen 345 Wohnplätzen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen, textliche Änderung wurde vorgenommen. Es werden ca. 250 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage und weitere ca. 50 Fahrradabstellmöglichkeiten im Außenbereich geplant.</p>	<p>ja</p>

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Studentenwohnheim Rosenstein-/Nordbahnhofstraße (Stgt 273) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord:

Im Februar und März 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und der Begründung, beide vom 10. Januar 2014, gebeten.

Ohne Anregungen und Bedenken haben sich das **Amt für Liegenschaften und Wohnen**, das **Garten-, Friedhofs- und Forstamt**, das **Eisenbahn Bundesamt**, das **Gesundheitsamt**, die **Handwerkskammer Stuttgart**, der **Landesnatschutzverband Baden-Württemberg**, die **SSB**, der **Verband Region Stuttgart**, der **Verschönerungsverein** und der **VVS Stuttgart** geäußert.

Keine Antwort haben die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**, die **Deutsche Post Real Estate**, der **Naturschutzbeauftragte der Stadt Stuttgart** und das **Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 25 Denkmalpflege** abgegeben.

Behörde/Anregung	Abwägung	Berücksichtigt
Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 25. Februar 2014 und 20. März 2014		
<p>Stadtklima, Lufthygiene Im Hinblick auf die vorangegangene Beteiligung bestehen aus stadtklimatischer Sicht zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine weiteren Anmerkungen. In der beiliegenden Abwägung ist zu ergänzen, dass bei einem den Geltungsbereich nahezu ausfüllenden Vorhaben trotz der ersichtlichen Bemühungen, Begrünungsmaßnahmen planungsrechtlich sicherzustellen, den Anforderungen des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünanierungsbereichs nicht nachgekommen werden kann.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Ergänzung wurde in der Abwägung aufgenommen.</p>	<p>ja</p>
<p>Immissionsschutz Das schalltechnische Gutachten zur Tiefgaragenrampe wird uns voraussichtlich in der 9. KW zugeschickt.</p>	<p>Per E-Mail zugeschickt am 26. Februar 2014.</p>	<p>ja</p>

Eine Stellungnahme aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes wird deshalb nachgereicht. Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Das schalltechnische Gutachten (Kling Consult, Projektnummer 949325, Stand 11. Oktober 2013) zur Tiefgaragenrampe liegt dem Amt mittlerweile vor. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes in der Nachtzeit ist die vom Gutachter auf der Seite 13 vorgeschlagene Einhausung der Tiefgaragenrampe umzusetzen

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage weist das Gewerbelärmgutachten auf die nächtlichen Immissionswerte hin. Die Spitzenpegel zur Nachtzeit für ein Allgemeines Wohngebiet werden geringfügig überschritten, für ein Mischgebiet werden sie eingehalten. Die Überschreitung ist bei diesem Vorhaben zumutbar und vertretbar. Die Tiefgaragenzufahrt wird einhäuptig eingehaust, der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprechend ergänzt. Das ergänzende Schallgutachten Gewerbelärm vom 11. April 2014 kommt zu dem Ergebnis, dass die vorstehenden Überschreitungen als unbedenklich und vertretbar eingestuft werden. Auf Nachfrage bestätigte das Amt für Umweltschutz die Aussage am 24. April 2014: „Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.“

**Die Bahn, DB Services Immobilien GmbH,
Schreiben vom 26. Februar 2014**

<p>Es sind folgende Einschränkungen bei der Durchführung der geplanten Bauvorhaben zu beachten: Alle Brunnen und Grundwassermessstellen im Bereich des Bebauungsplans sind Teil des planfestgestellten Grundwasserschutzkonzepts Stuttgart 21 und müssen erhalten bleiben sowie vor Schäden und Leistungseinbußen geschützt werden (z.B. durch Gründung/Verbau/Verbauanker). Betrieben werden die Brunnen über das bereits erstellte Rohrleitungssystem und die Schaltschränke des Grundwassermanagementsystems. Diese Systembestandteile müssen ebenfalls erhalten und geschützt werden, dies ist insbesondere bei der Baustelleneinrichtung zu beachten. Darüber hinaus muss die Zugänglichkeit der Brunnen über die komplette Bauzeit des Projektes Stuttgart 21 gewährleistet sein.</p>	<p>Brunnen, Grundwassermessstellen in Planung und die Systembestandteile wurden berücksichtigt. Sie werden erhalten und geschützt.</p> <p>Zugänglichkeit wird gewährleistet.</p>	<p>ja</p>
<p>Dem übergebenen Bebauungsplan sind keine Informationen zu geplanten Tiefbauarbeiten zu entnehmen. Für eine Bewertung benötigen wir detaillierte Angaben welche Eingriffe in den Boden im Rahmen des Bauprojekts geplant sind.</p>	<p>Vorhabenträger hat Informationen weiter gegeben.</p>	<p>ja</p>
<p>Für den Fall, dass entgegen unserer Vermutung seitens des Bauvorhabens eine Beeinträchtigung des planfestgestellten Eisenbahnvorhabens zu besorgen ist, ist das Bauvorhaben unzulässig; die Beweislast hierfür liegt beim Bauherrn; eventuelle Ansprüche der Deutschen Bahn AG, insbesondere solche nach § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), müssen wir uns vorbehalten.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen, an Vorhabenträger weiter gegeben. Die Belange der DB PSU werden in einem separaten privatrechtlichen Vertrag zwischen Vorhaben-träger und DB PSU geregelt, der bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein wird. Abstimmungsgespräche zwischen DB PSU und Vorhabenträger wurden geführt. Vorhabenträger stimmt derzeit konkrete Maßnahmen mit der DB PSU ab.</p>	<p>ja</p>

<p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen, zur Beachtung an Vorhabenträger weiter gegeben.</p>	<p>ja</p>
<p>DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH (DB PSU), Schreiben vom 12. Februar 2014</p>		
<p>Im Nahbereich des Bauvorhabens befinden sich Anlagenteile zur Umsetzung des planfestgestellten Grundwasserschutzkonzepts, diese müssen erhalten bleiben sowie vor Schäden, Funktionalitäts- und Leistungseinbußen geschützt werden (z. B. durch Gründung/Verbau/Verbauanker). Bei den Anlagenteilen handelt es sich um Rohrleitungen, Schaltschränken und Brunnen. Insbesondere während möglicher Bautätigkeiten müssen diese geschützt und erhalten bleiben. Darüber hinaus muss die Zugänglichkeit über die komplette Bauzeit des Projekts Stuttgart 21, d.h. bis einschließlich des Rückbaus der Anlagenteile, gewährleistet sein.</p>	<p>Grundwassermessstellen in Planung berücksichtigt. Bauvorhaben hat keinen Einfluss auf die Anlagenteile, sie bleiben geschützt und erhalten. Schutz vor Schäden, Funktionalitäts- und Leistungseinbußen wird gewährleistet. Zugänglichkeit zu den Anlagenteilen wird gewährleistet. Die Belange der DB PSU werden in einem separaten privatrechtlichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und DB PSU geregelt. Abstimmungsgespräche zwischen DB PSU und Vorhabenträger wurden geführt. Vorhabenträger stimmt derzeit konkrete Maßnahmen mit der DB PSU ab.</p>	<p>ja</p>
<p>Dem übergebenen Bebauungsplan sind nur wenige Informationen zu geplanten Tiefbauarbeiten zu entnehmen. Für eine genaue Bewertung benötigen wir detaillierte Angaben welche Eingriffe in den Boden und den Grundwasserleiter im Rahmen des Bauprojekts geplant sind. Bitte lassen Sie uns, für eine abschließende Stellungnahme, diese Informationen zukommen.“</p>	<p>Tiefbauarbeiten beschränken sich in diesem Verfahrensstand auf die Tiefgarage. Verweis auf Genehmigungsverfahren. Abstimmungsgespräche zwischen DB PSU und Vorhabenträger laufen.</p>	<p>ja</p>

**Deutsche Telekom Technik GmbH,
Schreiben vom 21. Februar 2014 und Verweis auf Schreiben vom 31. Juli 2013**

<p>Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich, siehe beigefügter Plan. Die Aufwendungen der Telekom sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Bitte die Planung so anzupassen, dass Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Die Telekom ist nach § 68 TKG berechtigt Verkehrswege für die Unterbringung ihrer Telekommunikationslinien zu benutzen. Zur Telekommunikationslinie gehören Schaltgehäuse, Masten usw. .Nach gesetzlichen Regelungen besteht keine Verpflichtung aufgrund von privaten Interessen z.B. Grenzbebauung, Grundstückszugänge, Grundstückszufahrten usw. zu verändern. Solche Maßnahmen sind ausschließlich unter Vorbehalt der techn. Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers möglich.</p> <p>Bitte der schriftlichen Information über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme, so früh wie möglich, mind. 20 Kalenderwochen vor Baubeginn, um Maßnahmen gemeinsam und mit anderen Versorgungsunternehmen zu koordinieren.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Telekommunikationslinien werden im weiteren Verfahren aufgenommen und berücksichtigt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen, wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. An Vorhabenträger weiter gegeben.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Frühzeitige Information wird zugesagt.</p>	<p>ja</p>
<p>EnBW Regional AG hier: Netze BW GmbH, Schreiben vom 3. März 2014</p>		
<p>Die erforderliche Löschwassermenge nach W 405 von 96 m³/h (Grundschutz) ist sichergestellt.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Netze BW. Die Lage dieser Leitungen ist aus dem beiliegenden Bestandsplan Strom sowie aus dem Mehrspartenplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Wir gehen davon aus, dass unsere Versorgungsanlagen sich zukünftig im öffentlichen Straßenraum befinden und daher kein Leitungsrecht für unseren Anlagenbestand notwendig ist.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Planunterlagen wurden vom Vorhabenträger geprüft. Die Versorgungsanlagen verbleiben im öffentlichen Straßenraum und es ist daher kein Leitungsrecht für den Anlagenbestand notwendig.</p>	<p>ja</p>

<p>Im Zuge der geplanten Neubebauung ist ein neues Anschlusskonzept notwendig. Wir bitten Sie, den Bauinteressenten (Planungsbüro) darauf hinzuweisen, dass er sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen, zur Beachtung an Vorhabenträger und weitere Planung weiter gegeben.</p>	<p>ja</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Schreiben vom 27. Februar 2014</p>		
<p>Die verkehrliche Erreichbarkeit ist für ein Studentenwohnheim sehr geeignet. Insbesondere die Anbindung an das Stadtbahnnetz der SSB ist hervorragend. In diesem Zusammenhang ist zu ergänzen, dass sich die Situation mit dem Bau der fußläufig gut erreichbaren S-Bahn-Haltestelle Mitnachtstraße im Zuge des Projekts Stuttgart 21 nochmals verbessern wird. Die Planung sieht eine große Anzahl an Fahrradstellplätzen sowie Flächen für Carsharing-Angebote und E-Mobilität vor. Dies entspricht dem Trend gerade in jüngeren Bevölkerungsschichten hin zu einem vernetzten Mobilitätsdenken und „geteilten Fahrzeugen“. Dem Bedürfnis zur Sicherstellung individueller Mobilität wird somit in geeigneter Weise Rechnung getragen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>ja</p>
<p>Kabel BW GmbH, Schreiben vom 25. Februar 2014 und Verweis auf Schreiben vom 20. August 2013</p>		
<p>Keine Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH im Planbereich. Grundsätzliches Interesse glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung der Bürger zu leisten. Weiterleitung der Unterlagen an zuständige Fachabteilung. Bitte, um weitere Beteiligung.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Weitere Beteiligung wird zugesagt.</p>	<p>ja</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 25. Februar 2014 und Verweis auf Schreiben vom 22. August 2013</p>		

<p><u>Geotechnik</u> Im Plangebiet stehen unter lokalen Auffüllungen und Hanglehm größerer Mächtigkeit tonig-mergelige Schichten des Gipskeupers an. Die Schichten können setzungsempfindlich und von geringer Stand- und/oder Tragfestigkeit sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u.dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen, an Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, aber in der Innenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>ja</p>

<p>Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Hierauf ist im Textteil des Bebauungsplans bereits hingewiesen. Bei Beachtung der Rechtsverordnung für das Heilquellenschutzgebiet (11.06.2002) bestehen aus hydrogeologischer Sicht gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p>		
<p><u>Geotopschutz</u> Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotopkataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>ja</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Wirtschaft und Infrastruktur, (Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz) Schreiben vom 28. Februar 2014 und Verweis auf Schreiben vom 4. Oktober 2013</p>		
<p>Gegen die Planung bestehen aus raum-ordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im Erdgeschoss werden jedoch Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Eine Verkaufsflächen- oder Sortimentsbeschränkung ist in den textlichen Festsetzungen nicht enthalten. Das Plangebiet liegt außerhalb des im Regionalplan Stuttgart festgesetzten Standortes für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. PS 2.4.3.2.3 (Z). Damit sind im Plangebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe lediglich zur Grundversorgung zulässig, PS 2.4.3.2.2. Ziff. 4 (Z) Regionalplan Stuttgart. Darüber hinaus ist auf die Agglomerationsregelung gem. PS 2.4.3.2.8. (Z) Regionalplan Stuttgart hinzuweisen. Bei der Beurteilung der Betroffenheit dieses Plansatzes sind auch Einzelhandelsbetriebe in den Bestandsgebieten in der Umgebung (räumliche Nähe, Luftlinie zwischen den Gebäudeeingängen 150 m) in die Betrachtung einzubeziehen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gewerbe, Einzelhandelsläden und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Wettbüros) sind nur im EG auf einer Fläche von ca. 380 m² vorgesehen (siehe Begründung Punkt 3.1). Sie liegt damit unter der regionalplanerisch festgesetzten Großflächigkeit. Die Agglomerationsregelung wurde überprüft. Im Umfeldradius von 150 m zu den hier entstehenden Läden sind aktuell keine weiteren Läden in einem Umfang vorhanden, dass eine solche Agglomeration entsteht.</p>	<p>ja</p>

	<p>Bei ca. 380 qm in dem Vorhaben an sich ist keine Agglomeration möglich. Die Art der Nutzung wurde im Durchführungsvertrag abschließend geregelt.</p>	
<p>Da geplant ist, auch Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, sind die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung soweit zu präzisieren, dass die raumordnerischen Regelungen zur Ansiedlung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben eingehalten werden. Es wird grundsätzlich empfohlen, großflächige Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Bei der Zulassung eines großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebs wäre durch ein Gutachten darzulegen, dass das Beeinträchtungsverbot, das Integrationsgebot und das Kongruenzgebot eingehalten sind.</p>	<p>Neben dem Wohnen sind im Erdgeschoss zusätzlich auch Büros, Räume für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandelsläden und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Wettbüros) zulässig, um eine stärkere Belegung der Erdgeschosszone und damit der angrenzenden öffentlichen Räume zu ermöglichen. Bei einer maximalen Fläche von 380 m² kann kein groß-flächiger Einzelhandel entstehen.</p>	ja

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Studentenwohnheim Rosenstein-/Nordbahnhofstraße (Stgt 273) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord:

Im August und September 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und der Begründung, beide vom 12. Mai 2014, gebeten.

Ohne Anregungen und Bedenken haben sich das **Amt für Liegenschaften und Wohnen**, das **Eisenbahn Bundesamt**, die **Handwerkskammer Stuttgart**, der **Verband Region Stuttgart** und der **VVS Stuttgart** geäußert.

Keine Antwort haben die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**, die **DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH, Stuttgart**, die **Deutsche Post Real Estate**, die **EnBW Regional AG**, das **Garten-, Friedhofs- und Forstamt**, das **Gesundheitsamt**, der **Naturschutzbeauftragte der Stadt Stuttgart**, das **Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**, das **Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 25 Denkmalpflege** und der **Verschönerungsverein** abgegeben.

Behörde/Anregung	Abwägung	Berücksichtigt
Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 29. September 2014		
<p>Verkehrslärm Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Textteil des Plans sind in den Festsetzungen zum Lärmschutz nur die Werte der Lärmkartierung erwähnt. Der Verweis auf das existierende Lärmgutachten mit den genaueren Werten fehlt hier. Auch in den Hinweisen des Textteils des Planes ist kein Hinweis auf das existierende Gutachten zu finden. In der Begründung (Anlage 2) Ziffer 3.5 (S. 14) unten, „Festsetzungen“ wird jedoch ein solcher Verweis auf das Lärmgutachten beschrieben.</p> <p>Hinweis: Grundsätzlich kann man für den kompletten Geltungsbereich Festsetzungen treffen, ohne diese im Plan mit den entsprechenden Linien zu markieren.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung beschreibt Gutachten ausführlich.</p> <p>Festsetzung zum Lärmschutz bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich.</p>	<p>ja</p>

Für die bessere Wahrnehmbarkeit wäre es aber hilfreich, wenn dies dann in der Nutzungsschablone (z.B. mit „L“) vermerkt wäre.	„Im gesamten Plangebiet sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 zu treffen“.	
Natur-, Grundwasser-, Boden- und Immissionsschutz, Stadtklima, Luftthygiene und Energie Keine Hinweise.	Zur Kenntnis genommen.	
Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 29. Oktober 2014		
Im Rahmen der Beteiligung zur erneuten Auslegung wurde angeregt, bei den Festsetzungen nach §9 (1) 24 im Textteil des Plans sowie in der Begründung den Hinweis auf die Lärmkartierung durch den Hinweis auf das existierende Schallgutachten zu ersetzen. In Absprache mit dem Planungsamt (Hr. Schmidt) wird auf die Umsetzung dieser Anregung verzichtet. Es wird stattdessen an anderer Stelle im Textteil bzw. in der Begründung ein entsprechender Hinweis ergänzt. Die Belange des Verkehrslärmschutzes sind inhaltlich berücksichtigt und eine sonst notwendige erneute Auslegung hätte unangebrachte Verzögerungen zur Folge.	Verweis auf Lärmgutachten wurde zusätzlich als Hinweis in die Festsetzungen (im Abschnitt „Verkehrsimmissionen §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - Lärmschutz) aufgenommen.	ja
Die Bahn, DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 23. September 2014 mit Verweis auf Schreiben vom 26. Februar 2014		
Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren. Wir verweisen hierzu inhaltlich auf unser Schreiben vom 26.02.2014 Az.: TöB-Kar-14-8101.	Zur Kenntnis genommen.	ja
Weiterhin beachten Sie bitte: Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinien ist die Deutsche	Zur Kenntnis genommen.	ja

<p>Bahn AG als Angrenzer rechtzeitig zu beteiligen und anzuhören.</p> <p>Kabel und Leitungen der Deutschen Bahn AG können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen empfehlen wir daher eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Landeshauptstadt/der Bauherren zu erfolgen.</p> <p>Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns am Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Kabel- und Leitungsprüfung zur Beachtung an Vorhabenträger weiter gegeben.</p> <p>Zur Kenntnis genommen, zur Beachtung an Vorhabenträger weiter gegeben.</p> <p>Zusendung der Abwägungsergebnisse wird zugesagt.</p>	
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15. September 2014 und Verweis auf Schreiben vom 31. Juli 2014</p>		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>ja</p>
<p>Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 31. Juli 2013 fristgerecht Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>ja</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Schreiben vom 19. September 2014 und Verweis auf Schreiben vom 27. Februar 2014</p>		
<p>Die IHK Region Stuttgart bezieht sich in</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>ja</p>

dieser Angelegenheit auf die Stellungnahme vom 27. Februar 2014. Aktuell gibt es gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken. Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.	Information zur weiteren Planung wird zugesagt.	
Kabel BW GmbH, Schreiben vom 3. September 2014 und Verweis auf Schreiben vom 25. Februar 2014		
Stellungnahme vom 25.02.2014 gilt unverändert weiter:	Zur Kenntnis genommen.	Ja
Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg E-Mail vom 25. August 2014, Telefonat vom 26. August 2014 und Verweis auf Schreiben vom 6. August 2013		
Eingangsbestätigung per E-Mail – Weiterleitung an zuständige Mitarbeiterin	Zur Kenntnis genommen.	
Telefonische Stellungnahme: Stellungnahme von August 2013 gilt weiterhin.	Zur Kenntnis genommen.	ja
Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Wirtschaft und Infrastruktur, (Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz) Schreiben vom 28. Februar 2014 und Verweis auf Schreiben vom 4. Oktober 2013		
Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu o.g. Planung folgendermaßen Stellung: Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf.	Zur Kenntnis genommen.	ja
Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon – soweit möglich auch in digitaler Form – im Originalmaßstab zugehen zu lassen.	Mehrfertigung des Planes wird zugesagt.	ja
Stuttgarter Straßenbahnen AG, Schreiben vom 5. September 2014		
Im Bereich der Haltestelle Milchhof ist im Bebauungsplan noch der alte Bestand dargestellt. Wir schicken Ihnen den Lageplan im pdf-Format und als dwg-Format, um den aktuellen Bestand zur Übernahme in die Plangrundlage einzupflegen.	Zur Kenntnis genommen. Aktueller Bestand außerhalb des Geltungsbereiches (neue dwg-Grundlage) ist in Planung übernommen worden.	ja