

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wohnquartier Pallotti/Aulendorfer Straße (Bi 65) in Birkach

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 17. November 2017 bis zum 20. Dezember 2017 statt. Im Rahmen der Beteiligung wurden 5 schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Davon wurden zwei Stellungnahmen von Einzelpersonen, eine Stellungnahme von zwei Personen und eine Stellungnahme von 4 Personen verfasst. Eine weitere Stellungnahme eines Vereins ist gleichlautend mit der Stellungnahme einer Einzelperson.

Die Anregungen der Öffentlichkeit werden, teilweise in zusammengefasster Form, wiedergegeben. Die Nummern der Beteiligten stehen direkt über den Anregungen.

Anmerkung: **+++** bedeutet: Anregung berücksichtigt
 0 bedeutet: Anregung teilweise berücksichtigt
 --- bedeutet: Anregung nicht berücksichtigt

lfd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
1	Beteiligte 1		
	<p>Man sei bestürzt, dass einer Schaffung von Wohnraum für Ortsfremde nichts im Wege stehe, aber Birkacher Bürgern, die Wohnmöglichkeit für ihre Kinder benötigen würden, nicht entsprochen werde.</p> <p>Man erwarte eine faire Behandlung von den Beauftragten der Stadt Stuttgart, die eine Wohnnutzung ihrer seit Generationen im Familienbesitz befindlichen Grundstücke ermögliche.</p> <p>Selbstverständlich sei man zu einer persönlichen Erörterung bereit. Es wird um Unterstützung ihres Bürgerinteresses gebeten.</p>	<p>Die Landeshauptstadt Stuttgart schafft dort neues Planungsrecht für Wohnraum, wo es möglich ist und den städtebaulichen Zielen der Stadt entspricht.</p> <p>Der von den Beteiligten als Anlage zur Stellungnahme beigefügte Plan bildet Flurstücke ab, die sich im Außenbereich befinden bzw. im Landschaftsschutzgebiet Ramsbachtal-Auener Bachtal liegen und somit nicht bebaut werden dürfen.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist hier städtebaulich nicht gerechtfertigt und daher nicht vorgesehen.</p>	---
2	Beteiligte 2		
2.1	<p><u>Abstand der Baukörper im südlichen Bereich zum „Im Wiesengrund“ hin</u></p> <p>In ihrer Stellungnahme vom 2. Mai 2016 hätten die Beteiligten</p>		---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>auf Seite 3 bei „Weitere Anforderungen“ unter Punkt 1 wie folgt gebeten:</p> <p>„Die Begrenzungslinie der Bau- fenster muss direkt entlang der geplanten Hausfassaden verlaufen. Der Abstand zur Straßen- mitte „Im Wiesengrund“ soll wie dargestellt umgesetzt werden. Die Neubauten dürfen in der Re- alisierungsphase also nicht näher an unsere Häuser herange- rückt werden.</p> <p>Grundlage dazu war der in öf- fentlichen Sitzungen und Aus- hängen vorgestellte Siegerent- wurf des Architekturbüros Schwarz/Jacobi. Dort ist ein Mindestabstand von 4,5 m und mehr zur Bordsteinlinie maß- stäblich eingezeichnet.“</p> <p>Nun werde in der Beschlussvor- lage vom 28. September 2017 in Anlage 5 unter der laufenden Nummer 3.2 wie folgt Stellung genommen:</p> <p>„Die Baugrenzen werden direkt um die geplanten Gebäude ge- führt, so dass eine Veränderung der Gebäudepositionen nur ge- ringfügig ermöglicht wird“.</p> <p>Im Planentwurf des Stadtpla- nungsamtes seien in roter Farbe die Umrisslinien der Tiefgarage eingezeichnet, die im Bereich der Wohnhäuser mit den Ge- bäude- Umrisslinien in blauer Farbe fortgesetzt werden. Dies lasse erhebliche Spielräume zu und habe zur Folge, dass die Wohngebäude nicht - wie im Ar- chitektenentwurf dargestellt, we- nigstens 4,5 m von der Bord- steinlinie entfernt gebaut werden dürften, sondern erlaubten damit ein Heranrücken auf die Begren- zungslinie für die Tiefgarage!</p>	<p>Die Umsetzung des Entwurfs von Jacobi.Schwarz Architek- ten ist weiterhin vorgesehen. Dazu haben sich der Investor und die Stadt Stuttgart in ei- nem städtebaulichen Vertrag verpflichtet.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden anstatt Baulinien Baugrenzen festgesetzt, um einen gewis- sen Spielraum der Gebäude- stellung in geringfügigem Ausmaß zu ermöglichen, falls aufgrund unvorhersehbarer Gründe ein Abweichen der ursprünglich geplanten Ge- bäudeposition notwendig werden sollte. Dies könnte im ungünstigen Fall tatsächlich dazu führen, dass die Bau- werke näher an die Straße Im Wiesengrund heranrücken. Im Zusammenhang mit der Gesamtplanung, deren ein-</p>	

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>Der Abstand zum Bordstein könne sich u.U. somit auf 1 m verringern, Es sei immer versichert worden, dass der Architekturplan 1:1 umgesetzt werde.</p> <p>Um alle Zweifel von vornherein auszuschließen, bestehe man darauf, dass die Umgrenzungslinien für die Tiefgarage und die Wohnbaukörper entlang der Straße Im Wiesengrund so in den Plan eingezeichnet werden, dass hier der eindeutige Verlauf der Baulinien für die einzelnen Baukörper ersichtlich werde.</p> <p>Dies sei auch im Sinne des Bauträgers wichtig und vermeide in der Bauphase Auseinandersetzungen mit den Nachbarn.</p>	<p>zelle Bauwerke und Infrastruktur aufeinander abgestimmt wurde, ist dies jedoch unwahrscheinlich. Im angesprochenen Bereich müssen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen unabhängig davon eingehalten werden, so dass ein ausreichender Abstand gewährleistet ist.</p> <p>Die Baugrenzen sowie die Grenze der Fläche für die Tiefgarage sind eindeutig dargestellt bzw. festgesetzt. Um ein geringes Maß an Flexibilität zu gewährleisten, ist die Festsetzung von Baulinien nicht vorgesehen und auch städtebaulich nicht erforderlich.</p>	
2.2	<p><u>Flora</u> (Anlage 5, Ifd. Nr. 2.2)</p> <p>Bezüglich des gewachsenen Baumbestands zur Straße Im Wiesengrund hin habe man große Sorge, dass der gesamte Grüngürtel abgeräumt werde, um auf den verbleibenden 1,5 Metern bis zum Straßenrand Platz für den Arbeitsraum für die Tiefgarage zu schaffen. Dies würde für die Anwohner einen ganz erheblichen Eingriff in die Natur darstellen! Die Stadt habe ihnen ihnen deshalb eine Grünzone mit heimischen Sträuchern entlang der Straße Im Wiesengrund zugesagt. Dies werde für verbindlich gehalten!</p> <p>Wenn dann noch der eine oder andere vorhandene Baum (Erle, Birke) dem Bauvorhaben nicht weichen müsse, sei das nicht nur für die Anwohner, sondern auch für die Natur und für die Einkleidung der Gebäude von Vorteil.</p>	<p>Entlang der Straße Im Wiesengrund besteht laut Bebauungsplan eine Pflanzverpflichtung für standortgerechte und gebietsheimische Sträucher und Laubbäume. Diese sind dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die beiden bestehenden Feldahorne am Eingang zum Im Wiesengrund sind zu erhalten. Inwieweit die übrige vorhandene Vegetation erhalten werden kann oder geschützt wird, obliegt dem Eigentümer.</p>	+++

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
2.3	Die obige Aussage stehe in Widerspruch zu den Festsetzungen in der „Anlage über Örtliche Bauvorschriften“, wo unter der Rubrik „Einfriedungen“ Hecken heimischer Art sowie Maschendraht- und Holzzäune von einer Höhe von max. 1,35 m zulässig seien. Dieses könne auf gar keinen Fall akzeptiert werden.	Die örtliche Bauvorschrift über die Einfriedungen soll insbesondere dazu dienen, dass Einzeleigentümer der Erdgeschosswohnungen die Bereiche zwischen ihren Grundstücken einheitlich gestalten. Dies steht nicht im Widerspruch zum Bereich der festgesetzten Pflanzverpflichtung. Dieser ist dennoch mit standortgerechten und gebietsheimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen.	+++
2.4	<p><u>Artenschutz</u> (Anlage 2, Ifd. Nr. 14.2)</p> <p>Im Sommer 2017 habe man dem wunderbaren Gesang einer Nachtigall lauschen können. Es wird darum gebeten, dass auch für diese Vögel Schutzmaßnahmen ergriffen werden.</p>	Im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans wurde im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens kein Vorkommen der Nachtigall festgestellt. In der aktuellen Roten Liste Baden-Württemberg wird die Nachtigall als nicht gefährdete, mäßig häufige Vogelart mit leicht zunehmender Populationstärke klassifiziert. Eine Beeinträchtigung der lokalen Nachtigall-Population im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan kann deshalb nicht festgestellt werden.	---
3	Beteiligte 3		
3.1	<p>Aus grundsätzlichen Erwägungen werde hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan Wohnquartier Pallotti/Aulendorfer Straße im Stadtbezirk Birkach (Bi 65) erhoben.</p> <p>Obwohl alle Einwände gegen die Bebauung des Pallotti-Areals sehr sorgfältig aufgearbeitet worden seien (dafür vielen Dank), bliebe der wesentliche</p>	Die Beteiligung erfolgt nach den Regeln des Baugesetzbuches. Argumente der Öffentlichkeit werden ernst ge-	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>Punkt offen: Die Birkacher wollten diese Bebauung nicht. 730 Unterschriften gegen das Bauvorhaben sprächen eine deutliche Sprache und bei der Informationsveranstaltung wären alle Diskutanten gegen die Bebauung gewesen. Warum halte man an den ursprünglichen Plänen fest? Das sei eine Missachtung des Bürgerwillens - kein Wunder, dass die Bevölkerung verdrossen sei. Man würde sich in der Vorlage immer auf die Juryentscheidung berufen, aber die Juryentscheidung sei kein Evangelium, es seien schon viele gekippt worden. Die vielen Unterschriften gegen das Bauvorhaben müssten auf jeden Fall viel besser gewürdigt werden.</p>	<p>nommen, entsprechend geprüft und ggf. berücksichtigt. Dabei sind die privaten und öffentlichen Belange gerecht und gegeneinander abzuwägen. Dies bedeutet jedoch nicht unbedingt, dass Forderungen der Öffentlichkeit umgesetzt werden.</p> <p>Auf die während der frühzeitigen Beteiligung gestellte Forderung einer Reduzierung der Geschosse wurde mit einem Kompromiss reagiert. Im überarbeiteten städtebaulichen Entwurf wurden die oberen Stockwerke der Gebäude entlang der Aulendorfer Straße jeweils eingerückt und mit einer abgesetzten Fassade versehen, damit die Gebäude weniger hoch wirken.</p>	
3.2	<p>In der Beschlussvorlage werde nirgendwo erklärt, was die besondere „städtebauliche Qualität“ - wie man es nenne - des Entwurfes der Architekten Schwarz.Jacobi ausmache.</p> <p>Als Birkacher empfinde man den Entwurf langweilig, hässlich und der örtlichen Situation nicht angemessen. Es werde auch hier entschieden mehr Respekt vor dem Bürgerwillen erwartet.</p> <p>Unter Punkt 3.5 sei treffend beschrieben worden, was den Baukörper des Nikolaus-Cusanus-Hauses in Birkach auszeichne und was dem Pallotti-Bebauungsplan fehle: Warum werde dort nicht so gebaut wie beim Cusanus-Haus? Aller Ärger wäre vorbei mit einem Baukörper, der sich unauffällig in die Landschaft schmiege und wie</p>	<p>Die Wettbewerbsjury hat die Qualitäten des Entwurfs folgendermaßen beschrieben:</p> <p>Die städtebauliche Lösung überzeugt durch eine spezifische Antwort auf die Topografie, die angrenzenden Strukturen und die räumliche Vernetzung.</p> <p>Durch die zueinander versetzten Baukörper entsteht eine räumliche Spannung mit hoher Aufenthaltsqualität. Dazu trägt auch die Stellung der Gebäude entlang der Aulendorfer Straße bei. Die differenziert formulierten Baukörper, die sinnfällig mit der Topografie korrelieren, geben jedem Haus eine eigene Identität und Adresse. Insgesamt wird mit dem Projekt</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>im Westen einen guten Abschluss des Ortes im Osten bilde. Warum müsse das so eine bombastische Bebauung sein? Sicher, die Wohnungsnot sei groß, aber es habe einen guten Entwurf im Wettbewerb gegeben, der eine unauffällige Bebauung zugelassen hätte - bezeichnenderweise habe er nur einen Anerkennungspreis bekommen.</p> <p>Die Qualität des Ortes Birkach liege in der Bebauung der Alten Dorfstraße und Umgebung, nicht aber in einem bombastischen Akzent am Rande. Man werde sehen, in wenigen Jahren werde die neue Bebauung als Bausünde wie die Hochhäuser in Hoffeld ansehen: Das müsse man sich nicht antun.</p>	<p>eine gute Antwort auf die topografisch anspruchsvolle Lage gegeben.</p> <p>Die im Entwurf gesetzten Volumen lassen angemessene Freiräume, interessante Durchblicke und Orte der Begegnung entstehen. Das Verhältnis von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen ist stimmig, wobei auch ökologische Belange entsprechend berücksichtigt wurden (Durchlüftung, Kompaktheit, etc.).</p> <p>Die verkehrstechnische Anbindung ist gut gelöst und die Tiefgarage logisch und effizient erschlossen. In gleichem Maß ist die Erschließung der Kindertagesstätte ansprechend durchdacht. Ein weiterer positiver Aspekt ist die Vernetzung des Areals über Wege, Gassen und Treppen.</p>	
3.3	<p>Zum „Hochhaus“ in der Bauvorlage: Es mache einen gravierenden Unterschied, ob man eine Kirche als Blickpunkt auf den Ort Birkach habe oder ein „Hochhaus“, das an die verschwundene Kirche erinnern solle - das sei eine Zumutung und ein zusätzlicher Schmerz für diejenigen, denen die Kirche etwas bedeutet habe: hier wäre mehr Sensibilität der Planer gefragt, vor allem auch der Architekten.</p>	<p>Es ist nicht beabsichtigt, den Menschen, denen die Pallottikirche etwas bedeutet hat, Schmerz zuzufügen. Der Hochpunkt ergibt sich aus dem Kontext der Umnutzung des Areals in Verbindung mit dem Städtebau. Er kann in Zukunft als identitätsstiftendes Merkmal den Ortseingang markieren, so wie es vormals die Kirche getan hat.</p>	---
3.4	<p>Und zum Schluss: Die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“ sei ein Witz gewesen. Als es zur Projektauswahl ging, sei es mit der Bürgerbeteiligung vorbei gewesen, gerade da, wo die Anwohner und andere etwas zu sagen</p>	<p>Entgegen der sonst üblichen Vorgehensweise im Bebauungsplanverfahren wurde der Bezirksbeirat über die Stadtverwaltung bereits vor der Wettbewerbsauslobung über das Vorhaben informiert.</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	gehabt hätten - so könne man mit den Bürgern nicht umgehen, Baugesetzbuch hin oder her.	Dabei wurde darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens dazu Stellung nehmen könne. Dies bedeutet jedoch nicht unbedingt, dass die Forderungen der Öffentlichkeit umgesetzt werden. Die Berücksichtigung erfolgt ggf. nach der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange.	
3.5	Schließlich und am Rande: Die Vertreter der Kirche hätten recht massiv ihre Interessen durchgesetzt und die Bürger - außer einer unverbindlichen Anhörung ohne Folgen - außen vor gelassen. Das bringe der Kirche keine Freunde und werde sich künftig rächen, weil die Anwohner diesen Neubau als Ärgernis empfänden.	Die Gründe und die Entscheidung der Kirchengemeinde, die Pallotti-Kirche aufzugeben, sind für das Bebauungsverfahren nicht relevant.	---
4	Beteiligte 4 und 5		
4.1	<u>Einwendungen gegen das Bauvolumen</u>		
4.1.1	<u>Kurzfassung</u> Ausgangspunkt: Die Ansichtsfläche der geplanten Neubauten parallel zur Aulendorfer Straße sei, wie in der Anlage nachgewiesen, rund dreimal so groß wie die entsprechende Ansichtsfläche der bestehenden Bauten. Dies wirke sich erheblich negativ auf das Landschaftsbild mit den im Osten und Norden angrenzenden Landschaftsschutzgebieten aus. Im Entwurf des Bebauungsplans werde mit den Bewertungen auf Seite 46/47 behauptet, dass das Landschaftsbild nicht betroffen sei bzw. dass die Neubauten keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild hätten.	Die Summierung von Ansichtsflächen ist kein Indiz dafür, ob sich eine Bebauung in das Landschaftsbild einfügt oder nicht. Der städtebauliche Entwurf fügt sich in das Landschaftsbild über eine spezifische Antwort auf die Topografie, die angrenzenden Strukturen und die räumliche Vernetzung ein. Durch entsprechend positionierte Baukörper entstehen angemessene Freiräume und Durchblicke. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurden	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
		<p>entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt. Die Bewertung der Aspekte zum Schutzgut Landschaft hat ergeben, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten sind. Zum Schutz der Landschaft wird der östliche Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet als nicht überbaubare, entsprechend zu begrünende Fläche festgesetzt.</p> <p>Grundsätzlich verfolgt die Landeshauptstadt Stuttgart das Ziel der Innenentwicklung, um Boden und Landschaft zu schützen. Dementsprechend muss aufgrund des knappen Wohnraums in den Bereichen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, dichter gebaut werden.</p>	
4.1.2	<p>Die politische Führung der Stadt habe dem Amt für Stadtplanung und Erneuerung offensichtlich die strikte Anweisung gegeben, bei der Projektentwicklung dafür zu sorgen, dass auf dem Grundstück das lt. BauNVO maximal mögliche Volumen an Wohnraum realisiert werde.</p> <p>Das Amt habe sich dieser Forderung gebeugt, obwohl ihm bewusst gewesen sein musste, dass damit eine objektive und unabhängige Bewertung zumindest des Aspektes „Landschaft“ lt. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a von vorn herein ausgeschlossen werde.</p>	<p>Die Bauleitplanung ist eine öffentliche Aufgabe, die den Gemeinden als Träger der Planungshoheit im Interesse der Allgemeinheit obliegt. In der Landeshauptstadt Stuttgart besteht ein sehr großes öffentliches Interesse daran, mehr Wohnraum zu schaffen. Insoweit ist es konsequent, die Vorgaben der BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung auszuschöpfen.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). § 1 Abs. 5 BauGB macht</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>Es sei nicht bekannt, ob das Amt die politische Führung darauf hingewiesen habe, dass diese Einschränkung im Verfahren unzulässig sei, denn aus einem Mangel an Wohnraum in der Stadt könne keine Ermächtigung abgeleitet werden, sich über die Maßgaben des BauGB hinwegzusetzen.</p>	<p>deutlich, dass innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens weit mehr Anforderungen als die zum Landschaftsbild für die künftige Planung berücksichtigt werden müssen.</p>	
4.1.3	<p>Das Amt habe diese Forderung nach maximalem Bauvolumen in Form entsprechender, sehr detaillierter Vorgaben zum Gegenstand der Auslobung des Architektenwettbewerbs gemacht. Damit sei eine rechtskonforme Grundlage des Wettbewerbs in allen Belangen nicht gegeben gewesen.</p> <p>Den Teilnehmern am Wettbewerb sei es dadurch de facto unmöglich gemacht worden, dem Bewertungsmaßstab „Landschaft“ die gesetzlich geforderte Beachtung zukommen zu lassen.</p>	<p>Im Auslobungstext zum Wettbewerb wurde ausdrücklich das Ziel vorgegeben, ein durchgrüntes Wohnquartier zu schaffen, welches den Übergang zum Landschaftschutzgebiet landschaftsverträglich gestaltet und die Maßstäblichkeit des bereits bebauten Ortsrands angemessenen städtebaulich aufgreift.</p> <p>Es wurden folgende Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung an die künftige Bebauung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beachtung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 - Beachtung der Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 17 BauNVO von 1,2 <p>Diese Angaben überschreiten die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO nicht.</p>	---
4.1.4	<p>Folglich könne der Siegerentwurf des Wettbewerbs nicht zum Maßstab der Bewertung hinsichtlich Bauvolumen und dessen Ausgestaltung gemacht werden. Genau dies sei aber mit</p>	<p>Der Behauptung kann aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Festsetzung der Gebäudehöhen liegen jeweils etwa um 50 cm höher als beim</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>dem Entwurf des Bebauungsplans geschehen, indem dort, abgesehen von Veränderungen am Dachgeschoss des Hauses 4 und von Veränderungen des Grundrisses am Haus 1, genau die Abmessungen des Siegerentwurfs übernommen wurden. Und entsprechend als nicht relevant seien auch bisherige Einwendungen gegen das Bauvolumen kommentiert. Inzwischen seien die Höhen der Gebäude gar nochmals vergrößert worden, was wiederum zu Lasten des Landschaftsbildes gehe.</p>	<p>städtebaulichen Entwurf, so dass ggf. etwas Raum beispielsweise für technische Aufbauten verbleibt.</p>	
4.1.5	<p>Im Bebauungsplanentwurf werde nun versucht, den Mangel der fehlenden objektiven Bewertung des Aspektes „Landschaft“ im Wettbewerb durch eine falsche Bewertung im Pflichtkapitel 5 (Seite 46) zu kaschieren. Die dortigen Bewertungen seien objektiv falsch und wiederum offensichtlich dem politischen Druck „Wohnraum“ geschuldet. Weder die gebotene Objektivität noch die gebotene Neutralität seien gegeben.</p>	<p>Der Behauptung kann aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt werden.</p>	---
4.1.6	<p>Der vorstehend genannte gravierende Mangel in den Bedingungen des Wettbewerbs sei auch Ursache für das nunmehr 25,5 m hohe Haus Nr. 4, das besonders in der Kritik stehe. Diesem Ergebnis messe man nun die Bedeutung eines besonderen Wertes des Siegerentwurfs in Form eines wichtigen „städtebaulichen Akzentes“ zu.</p>	<p>Im Auslobungstext zum Wettbewerb wurde in Anlehnung an die Pallotti-Kirche ein städtebaulicher Hochpunkt als Auftakt zum Ortseingang angeregt. Im städtebaulichen Wettbewerbsentwurf wurde diese Anregung aufgegriffen.</p>	---
4.1.7	<p>Darin sei ebenfalls eine reine Schutzbehauptung der Fachabteilung zu sehen, um den beschriebenen Mangel in der Auslobung zu kaschieren und die</p>	<p>Der Behauptung kann aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt werden. Die Bewertung zum Schutzgut Landschaft, Landschafts-</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>falschen Bewertungen des Aspektes „Landschaft“ zu rechtfertigen. Die schutzwürdige Landschaft gebiete eher eine besondere Zurückhaltung hinsichtlich „Akzenten“. Der besonders schützenswerte „Akzent“ auf der Gemarkung Birkach sei die umgebende Landschaft. Man erhebe mit den Bewertungen auf Seite 46 indirekt das eigene unzulässige Handeln in der Auslobung und dessen Folgen zum Maßstab aller Dinge, was nicht nur moralisch verwerflich, sondern wiederum rechtlich unzulässig sei.</p>	<p>bild, Ortsbild im Umweltbericht basiert auf der Analyse und Bewertung des Ist-Zustands unter Berücksichtigung dessen, was laut Planrecht möglich gewesen wäre. Die Ergebnisse werden mit der Planung verglichen. Daraus ergeben sich die voraussichtlichen Auswirkungen zum Schutzgut.</p>	
4.1.8	<p>Nicht zuletzt sei durch die unabdingbaren Vorschriften seitens der politischen Führung der Stadt die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Farce degradiert worden.</p>	<p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches. Die Verwaltung hat zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens erkannt, dass für die Birkacher Bevölkerung zur geplanten Bebauung Klärungsbedarf besteht. Deshalb hat sie am 27. April 2016 eine umfangreichere Erörterungsveranstaltung als normalerweise bei Bebauungsplanverfahren üblich organisiert, bei der alle Projektbeteiligten zur Beantwortung von Fragen anwesend waren. Die Anregungen wurden in das weitere Verfahren eingebracht und abgewogen. Daraufhin wurde beispielsweise die als zu massiv erscheinende kritisierte Höhe der Gebäude im Wettbewerbsentwurf gestalterisch überarbeitet.</p>	---
4.1.9	<p>In der Auslobung habe man unzulässige Vorschriften zum Bauvolumen gemacht, womit es keine Berechtigung gebe, den Siegerentwurf zum Maß für das</p>	<p>Das Wettbewerbsverfahren wurde als Realisierungswettbewerb entsprechend den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Die Anforderungen</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>zulässige Bauvolumen zu machen. Im Bebauungsplanentwurf seien darüber hinaus falsche Bewertungen der Aspekte „Landschaft“ vorgenommen worden. Der Bebauungsplanentwurf sei somit nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>und Zielvorstellungen müssen in der Auslobung klar formuliert werden.</p> <p>Die Planungsvorgaben wurden vom Auslober mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt. Dabei wurde darauf hingewiesen welche Nutzungsmaße möglich sind.</p> <p>Es blieb den Wettbewerbsteilnehmern unbenommen, diese zu unterschreiten. Es ist keine Bestimmung bekannt, die besagt, dass die Obergrenzen der BauNVO zum Schutz des Landschaftsbildes nicht angewendet werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus wurden im Bebauungsplanverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuchs auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von ihnen ging keine Stellungnahme ein, die besagt, dass das Maß der baulichen Nutzung zu hoch wäre bzw. das Landschaftsbild negativ beeinflusst werde.</p> <p>Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung. Die Planungshoheit und die Abwägung aller berührten Belange obliegt der Gemeinde. Bebauungspläne werden als Satzung vom Gemeinderat beschlossen.</p>	
4.1.10	<p>Man betrachte das 8-geschosige Haus Nr. 4 von der Höhe her als absolut unverträglich mit dem Landschaftsbild und fordere die Reduzierung der Zahl der Wohngeschosse von 6 auf 4. Weiterhin fordere man aus</p>	<p>Der Wettbewerbsentwurf wurde von auf dem Gebiet des Städtebaus qualifizierten Preisrichtern auch wegen der Einbindung in die Landschaft mit dem 1. Preis prämiert. Er</p>	

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>demselben Grund die Reduzierung der Zahl der Wohngeschosse in den 6-geschossigen Häusern 2 und 3 von 4 auf 3 Stockwerke. Darin sehe man bereits ein Zugeständnis, denn eine wirklich gute Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild würde höchstens durch eine noch niedrigere Bebauung erreicht werden, z.B. analog der benachbarten Neubauten „Schönbergblick“ der SWSG.</p>	<p>wurde inzwischen überarbeitet, so dass die Gebäude entlang der Aulendorfer Straße durch Einrücken der oberen Stockwerke und durch eine abgesetzte Fassade weniger hoch wirken.</p> <p>Im Hinblick auf den großen Wohnraumbedarf und knappe Bodenressourcen ist eine verdichtete Bebauung heutzutage unumgänglich.</p>	
4.2	<p><u>Erläuterungen und Begründungen zu einzelnen Punkten der Kurzfassung</u></p>		
4.2.1	<p>1.) Die Ansichtsfläche der Neubauten betrage rund das Dreifache der Ansichtsfläche des Bestandes. Diese Tatsache werde im Bebauungsplanentwurf verschwiegen. Der Einfluss der Neubauten auf das Schutzgut Landschaft sei falsch zum Nachteil des Schutzgutes bewertet.</p> <p>Die Ansichtsfläche der Neubauten von Norden (vom Landschaftsschutzgebiet gesehen) beträgt ca. 2.125 qm. Hingegen beträgt die entsprechende Ansichtsfläche der bestehenden Bauwerke lediglich ca. 645 qm bzw. ca. 745 qm — abhängig davon, ob die Böschungsfäche zwischen Gehweg und U. K sichtbarem Bauwerk zur Ansichtsfläche gerechnet wird oder nicht. Die Berechnung dieser Flächen sowie die zugehörigen beiden Skizzen mit den zugrunde gelegten Maßen sind als Anlage beigefügt.</p> <p>Diese drastische Auswirkung auf das Landschaftsbild werde auf Seite 4 der Begründung mit keinem Wort erwähnt. Auch die</p>	<p>Die Summierung von Ansichtsflächen ist kein Indiz dafür, ob sich eine Bebauung in das Landschaftsbild einfügt oder nicht.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf fügt sich in das Landschaftsbild über eine spezifische Antwort auf die Topografie, die angrenzenden Strukturen und die räumliche Vernetzung ein. Durch entsprechend positionierte Baukörper entstehen angemessene Freiräume und Durchblicke.</p> <p>Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege wurden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt. Die Bewertung der Aspekte zum Schutzgut Landschaft hat ergeben, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten sind. Zum Schutz der Landschaft wird der östliche Übergangsbereich zum</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	auf Seite 46 der Umweltprüfung vorgenommenen Bewertungen blende man vollkommen aus.	Landschaftsschutzgebiet als nicht überbaubare, entsprechend zu begrünende Fläche festgesetzt. Grundsätzlich verfolgt die Landeshauptstadt Stuttgart das Ziel der Innenentwicklung, um Boden und Landschaft zu schützen. Dementsprechend muss aufgrund des knappen Wohnraums in den Bereichen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, dichter gebaut werden.	
4.2.2	Die von der Öffentlichkeit geforderte Visualisierung der Neubauten im Landschaftsbild als Grundlage für eine Bewertung sei nicht vorgenommen worden, weil man die drastische negative Auswirkung auf das Landschaftsbild nicht offensichtlich machen wollte. Eine solche Visualisierung sei im vorliegenden Fall zwingend erforderlich gewesen. Auch der Gemeinderat brauche für seine Entscheidung zwingend eine solche Visualisierung.	Als Visualisierung stand beim Preisgericht des Wettbewerbs und beim Erörterungstermin ein städtebauliches Modell zur Verfügung. Des Weiteren kann das Einfügen des städtebaulichen Entwurfs in die Umgebung mit Hilfe der Ansichten und dem Lageplan abschließend bewertet werden.	---
4.2.3	Es falle weiterhin auf, dass die Höhe der Gebäude entlang der Aulendorfer Straße nicht explizit genannt werde. Die 6 bzw. 8 sichtbaren Stockwerke würden zu Höhen von 19,75 m, 19,50 m und 25,50 m über Gelände führen. Auch diese Werte, die ebenfalls die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erkennbar machen würden, seien verschwiegen worden. Nur wenig entfernt in Hoffeld könne man besichtigen, wie solche Gebäude direkt neben der	Im Bebauungsplanentwurf sind die maximalen Höhen der Gebäude in Metern über Normalnull festgesetzt bzw. im Bebauungsplan eingeschrieben. Der städtebauliche Entwurf des Pallotti-Areals ist in seiner Dimension mit der Siedlung aus den 1970er Jahren in Hoffeld nicht vergleichbar. Während der Auftakt der Siedlung in Hoffeld im Süden mit einem durchgehenden Gebäuderiegel aus 4 Vollge-	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>freien Landschaft das Landschaftsbild beeinträchtigt hätten.</p>	<p>schossen und einem Garagengeschoss ohne Längenbeschränkung die Landschaft abschirmt, folgt die geplante Bebauung in Birkach dem ansteigenden Hang. Der sanfte Übergang von der Landschaft beginnt mit einem zu begrünenden Bereich an den sich der als Einzelgebäude ausgebildete 2-geschossige Kindergarten anschließt.</p> <p>Zum Wiesengrund hin passen sich die Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss in der Höhe der Umgebungsbebauung an.</p> <p>Zur Aulendorfer Straße hin, welche die Landschaft bereits zerschneidet und dort daher ein höheres Maß baulicher Nutzung angebracht ist, um den Ortseingang zu definieren, sind zwei 4-geschossige Baukörper angeordnet. Diese Anordnung findet mit dem höchsten Gebäude mit 6 Vollgeschossen ihren Abschluss.</p> <p>Das Garagengeschoss ist anders als in Hoffeld durch Vor- und Rücksprünge gegliedert, so dass dieses in seiner Länge weniger ins Gewicht fällt. Zudem sind für das Gebiet eine offene Bauweise und Baufenster für einzelne Gebäude festgesetzt, so dass die Durchgängigkeit zur Landschaft von allen Seiten gewahrt bleibt.</p> <p>Obwohl die Höhe der Bebauung entlang der Aulendorfer Straße unter städtebaulichen und landschaftlichen Aspekten seitens der Preisrichter des Wettbewerbs und des Amtes für Stadtplanung und</p>	

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
		<p>Stadterneuerung für verträglich gehalten wird, wurde der Entwurf aufgrund der Einwendungen der Öffentlichkeit inzwischen überarbeitet, so dass die Gebäude entlang der Aulendorfer Straße durch Einrücken der oberen Stockwerke und durch eine abgesetzte Fassade weniger hoch wirken.</p>	
4.2.4	<p>§ 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB fordere aber ausdrücklich eine Berücksichtigung des Einflusses der Neubauten auf das Landschaftsbild.</p> <p>Die gravierende negative Auswirkung der Neubauten auf das Landschaftsbild werde verschwiegen. Es liege der Schluss nahe, dass dies aus folgenden Gründen geschehen sei:</p> <p>„Der kritischste aller Bewertungspunkte und dessen Brisanz sollten schon gar nicht erkannt werden, damit er nicht in die Entscheidung des Gemeinderates eingehe.</p> <p>Es solle nicht offensichtlich werden, dass dieser Punkt schon aufgrund der konkreten Vorgaben des Bauvolumens in der Auslobung des Architektenwettbewerbs von den sich bewerbenden Architekten gar nicht einbezogen werden konnte (siehe folgenden Punkt 2 der Ausführungen).</p> <p>Im Verschweigen der übergroßen Veränderungen der Ansichtsflächen und der fehlenden Visualisierung der Bauten in der Landschaft seien ein erheblicher Mangel in der Vorgehensweise sowie ein erheblicher Mangel an</p>	<p>Die unter 4.2.1 und 4.2.5 genannten Argumente legen dar, dass die Gesichtspunkte zum Landschaftsbild gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB berücksichtigt wurden.</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	den Inhalten des Entwurfs des Bebauungsplans zu sehen.“		
4.2.5	<p>Die Bewertungen im Umweltbericht Seite 46 seien objektiv falsch. Sie stünden in krassem Gegensatz zu dem Ergebnis, was von entsprechend ausgebildetem Fachpersonal für Städteplanung zu erwarten sei.</p> <p>Die Bewertungen seien offensichtlich <u>alleine</u> dem politischen Druck „Wohnraum schaffen“ geschuldet und damit ungültig. Diese Feststellung betreffe ausgerechnet den Sachverhalt, der in den bisherigen Beteiligungen der Gremien und der Öffentlichkeit die größte Bedeutung gehabt hätte.</p> <p>Alle Unterpunkte des Bewertungskriteriums „Landschaft“ seien mit der Note „1“ - nicht betroffen/keine Auswirkung - de facto als nicht relevant deklariert.</p> <p>Eine objektive Bewertung der einzelnen Punkte liege bei:</p> <p>3 - (nachteilig betroffen//nachteilige Auswirkung) oder</p> <p>4 - (erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Auswirkungen).</p> <p>Die Aspekte werden vom Beteiligten folgendermaßen bewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft: 4 - Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft: 4 - Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten: 3 - Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken: 3 	<p>Die Bewertung zum Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild im Umweltbericht basiert auf der Analyse und Bewertung des Ist-Zustands unter Berücksichtigung was laut Planrecht möglich gewesen wäre.</p> <p>Die Ergebnisse werden mit der Planung verglichen. Daraus ergeben sich die voraussichtlichen Auswirkungen zum Schutzgut.</p> <p>Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an und ist bereits bebaut. Es ist daher vorbelastet.</p> <p>Die Planung berücksichtigt die exponierte Lage durch die gestaffelte Höhenentwicklung und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.</p> <p>Weiter sind für die landschaftstypische Einbindung geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. nicht überbaubarer, zu bepflanzender Übergangsbereich zum Birkaicher Osthang, Dachbegrünung).</p> <p><u>Zur Bewertung: Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft</u></p> <p>Das Landschaftsbild wurde an dieser Stelle bereits mit dem Bau der Kirche beeinträchtigt. Das Gelände ist somit vorbelastet und liegt prägnant am nördlichen Ortseingang. Die Neubebauung des Grundstücks greift mit ihrem Hochpunkt die Idee eines</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung Ortsrand/Einbindung in die Landschaft: 4 - Erholungsrelevante Infrastruktur: 1 <p>Die auf Seite 46 getroffene Schlussfolgerung „Es entstehen keine erheblichen nachteiligen Wirkungen“ sei gemäß obigen Ausführungen nicht zutreffend, ja sogar weit von der Realität und Objektivität entfernt.</p> <p>In Kapitel 8 - Allgemeinverständliche Zusammenfassung - werde dem Eingriff in das Landschaftsbild durch die Neubauten mit keiner Zeile Rechnung getragen. Hierfür habe man mit der falschen Bewertung auf Seite 47 die Voraussetzungen geschaffen.</p>	<p>markanten Gebäudes wieder auf und berücksichtigt die Topografie durch die gestaffelte Höhenentwicklung. Insofern hat die neue Bebauung keine wesentliche Auswirkung verglichen mit dem Zustand vor der Planung.</p> <p><u>Zur Bewertung: Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft</u></p> <p>Alle charakteristischen Elemente der Natur und Kulturlandschaft außerhalb des Plangebiets bleiben erhalten und sind damit von der Planung nicht betroffen.</p> <p><u>Zur Bewertung: Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten</u></p> <p>Die Sichtbeziehungen nach Schönberg, zum Birkacher Osthang nach Riedenberg und zum Kurrenwald bleiben erhalten und sind daher von der neuen Planung nicht betroffen.</p> <p><u>Zur Bewertung: Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken</u></p> <p>Die raumbildenden Elemente auf dem Grundstück werden durch den Abbruch der Kirche verändert, jedoch durch das höhere Gebäude an der Aulendorfer Straße wieder aufgenommen. Es sind keine Auswirkungen auf die raumbildenden Elemente außerhalb des Grundstücks zu erwarten.</p>	
4.2.6	2.) Schon die sehr konkreten Vorgaben des zu erfüllenden Bauvolumens in der Auslobung des Architektenwettbewerbs	Der Behauptung kann aus den oben genannten Gründen unter 4.1.9 nicht gefolgt werden.	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>hätten eine freie und sachgerechte Bewertung des Aspektes „Landschaftsbild“ unmöglich gemacht. Folglich könne das Ergebnis des Architektenwettbewerbs nicht als Bewertungsmaßstab herangezogen werden.</p> <p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung sei im Hinblick auf diesen Punkt eine Farce gewesen.</p>	<p>Die Öffentlichkeit wurde über das Ergebnis des Wettbewerbs informiert. Die Wettbewerbspläne wurden im Bezirksrathaus ausgestellt.</p>	
4.2.7	<p>Auf Seite 15 der Auslobung des Architektenwettbewerbs sei das Maß der möglichen baulichen Nutzung nicht nur mit GRZ und GFZ - die GFZ mit dem lt. BauNVO maximal möglichen Wert von 1,20 - vorgegeben, sondern es seien dort sogar die Anzahlen der möglichen Vollgeschosse und unter „Nutzungsvorgaben“ auf den Seiten 19ff. die Anzahl der zu realisierenden Wohnungen mit Wohnungsgrößen bzw. die sonstigen Raumarten und Größen genannt, die ein Bewerber zu berücksichtigen hätte.</p> <p>Diese Vorgabe des höchstmöglichen Bauvolumens nach BauNVO habe den Bewerbern jegliche Möglichkeit genommen, den Aspekt gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a beim Entwurf in gebührender Weise zu berücksichtigen, wenn sie sich nicht selbst aus dem Wettbewerb kaputtieren wollten. De facto habe bereits die Auslobung gefordert, das höchstmögliche Bauvolumen zu realisieren.</p>	<p>Das Wettbewerbsverfahren wurde als Realisierungswettbewerb entsprechend den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Die Anforderungen und Zielvorstellungen müssen in der Auslobung klar formuliert werden. Die Planungsvorgaben wurden vom Auslober mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt. Dabei wurde darauf hingewiesen welche Nutzungsmaße möglich sind (Beachtung des Richtwerts GRZ 0,3, Beachtung der Obergrenze GFZ 1,2).</p> <p>Es blieb den Wettbewerbsteilnehmern unbenommen diese zu unterschreiten.</p> <p>Wie bereits oben unter 4.2.6 dargelegt, wurden die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB im Entwurf berücksichtigt.</p>	---
4.2.8	<p>Den Aufstellern des Bebauungsplanentwurfs, die auch die Auslobung zu verantworten hätten, sei in der jetzigen Wertung gar nichts anderes übrig geblieben, als den Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan, welche</p>	<p>Der Behauptung kann aus den oben genannten Gründen unter 4.1.9, 4.2.5 und 4.2.7 nicht gefolgt werden.</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>der Siegerentwurf hervorgebracht hätten, die Note 1 in allen Belangen zu geben. Andernfalls hätten sie ihre Vorgehensweise bei der Auslobung und das Ergebnis des Wettbewerbs selbst als fragwürdig deklariert. Damit sei die Beurteilung (siehe Punkt 1) von vorn herein weit entfernt von jeglicher Objektivität und der gebotenen Neutralität.</p>		
4.2.9	<p>Da die Art der Auslobung des Wettbewerbs Bauentwürfe unter Berücksichtigung <u>aller</u> Aspekte lt. BauGB unmöglich gemacht habe, könne das Ergebnis des Wettbewerbs nicht als Argument für die Gültigkeit und Qualität des Siegerentwurfs in allen Belangen herangezogen werden. Dies sei insbesondere nicht für den Aspekt „Landschaft“ möglich.</p> <p>An mehreren Stellen der Stellungnahme zur Öffentlichkeitsbeteiligung würden von den Aufstellern des Bebauungsplanentwurfs aber sowohl die Auslobung eines Wettbewerbs an sich als auch dessen Ergebnisse als Qualitätsmerkmale des Verfahrens und dessen Ergebnisse hervorgehoben. Besonders bei Sachargumenten zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes beziehe man sich immer wieder auf den Siegerentwurf und behaupte, dass mit diesem ein unfehlbares Urteil gesprochen sei.</p>	<p>Der Behauptung kann aus den oben genannten Gründen unter 4.2.3 und 4.2.5 nicht gefolgt werden.</p>	---
4.2.10	<p>Man erhebe also indirekt das eigene Handeln und dessen Folgen zum Maßstab aller Dinge, was nicht nur moralisch äußerst fragwürdig, sondern sogar rechtlich unzulässig sei.</p>	<p>Der Behauptung kann aus den oben genannten Gründen unter 4.2.5 nicht gefolgt werden.</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
4.2.11	Der Jury des Wettbewerbs wird vorgeworfen, dass sie diese Art der Aushebelung von Teilen des BauGB nicht kritisiere und ungeachtet dessen ein Urteil gefällt habe.	Der Behauptung kann nicht gefolgt werden. Entsprechend den Vorgaben des BauGB wurden die Aspekte der Landschaft berücksichtigt	---
4.2.12	Mit den strengen Vorfestlegungen auf ein maximal mögliches Bauvolumen, schon in der Auslobung des Wettbewerbs, sei die folgende Öffentlichkeitsbeteiligungen im Hinblick auf genau diese Aspekte zur reinen Alibi-Veranstaltungen degradiert worden oder anders ausgedrückt: sie seien eine Farce gewesen.	Der Behauptung kann aus den oben genannten Gründen unter 4.1.9 nicht gefolgt werden. Die Öffentlichkeit wurde über das Ergebnis des Wettbewerbs informiert. Die Wettbewerbspläne wurden im Bezirksrathaus ausgestellt.	---
4.2.13	3.) Da gemäß des vorstehenden Punktes 1 der Einfluss auf das Landschaftsbild falsch gewertet worden sei und gemäß Punkt 2 der Siegerentwurf kein Maßstab für diese Bewertung sein könne, sei es auch nicht möglich, das höhere Haus Nr. 4 als einen städtebaulichen Akzent zu werten, der als besonderes Qualitätsmerkmal des Siegerentwurfs zu werten wäre. So werde aber auf Seite 3 und 5 bis 7 der Unterlage zur Öffentlichkeitsbeteiligung argumentiert. Weiterhin betrachte man es als eine nicht gerechtfertigte Schutzbehauptung der Planer, dass an der Stelle von Haus Nr. 4 erneut einen Akzent ähnlich des bestehenden Kirchengebäudes zu setzen sei.	Der Behauptung kann aus den oben genannten Gründen unter 4.2.5 nicht gefolgt werden. Der städtebauliche Akzent ergibt sich aus dem Kontext der Umnutzung des Areals in Verbindung mit dem Städtebau. Er kann in Zukunft als identitätsstiftendes Merkmal den Ortseingang markieren, so wie es vormals die Kirche getan hat.	---
4.2.14	Das Kirchengebäude mit maximaler Gebäudehöhe von 394,00 ü. NN. (gemäß schriftlicher Information durch das Siedlungswerk) ist 8,10 m niedriger als das Haus Nr. 4, für das nunmehr eine maximale Bauhöhe von 402,00 vorgegeben werde. Das bestehende Gebäude sei	Die Festsetzung des Bebauungsplans zur Gebäudehöhe des Hauses Nr. 4 liegt bei 402,00 m ü. NN. Der städtebauliche Entwurf weist einschließlich der notwendigen technischen Aufbauten eine	---

lfd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>somit weder als Maßstab für dieses „Hochhaus“ geeignet, noch sei erkennbar, warum an dieser Stelle nunmehr aus städtebaulicher Sicht ein 8 m höherer Akzent zu setzen sei. Man sehe darin eine Schutzbehauptung der Planer analog der Ausführungen unter vorstehendem Punkt 2.</p>	<p>Höhe von 401,50 m ü. NN auf. Siehe auch Nr. 4.2.13.</p>	
4.2.15	<p>4.) Aus einem Mangel an Wohnraum in der Stadt könne keine Ermächtigung abgeleitet werden, sich über die Maßgaben des BauGB hinwegzusetzen, die gemäß Punkt 1 verletzt worden seien.</p> <p>An mehreren Stellen der Stellungnahme zu den Anregungen durch die Bürger wird das vorgegebene Bauvolumen mit dem Mangel an Wohnraum begründet. Dies sei - bei allem Verständnis - eine unzulässige Begründung für die Bestimmung eines Bauvolumens. Hierfür seien alleine die Baugesetze die Grundlage.</p>	<p>Es ist Aufgabe der Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dazu zählt auch die Schaffung von Wohnraum. Die Landeshauptstadt Stuttgart hält sich im Rahmen Bauleitplanung an das BauGB und setzt sich nicht über dessen Regelungen hinweg.</p> <p>In der Landeshauptstadt Stuttgart besteht ein großer Mangel an Wohnungen. Daher hat die ausreichende Versorgung mit Wohnraum einen hohen Stellenwert - insbesondere in der Innenentwicklung, so dass die Landschaft in den Außenbereichsflächen geschont werden kann.</p>	---
4.3	<p><u>Einwendungen zu weiteren Punkten</u></p>		
4.3.1	<p>1.) Mit den im Entwurf eingetragenen Linien der Baugrenzen sei nicht gewährleistet, dass die im Siegerentwurf dargestellten Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten werden, da sie lediglich die Grenzen für jegliche Art von Bauteilen, also auch von Balkonen vorgeben würden. Ergänzend seien die Baugrenzen für die Außenwände vorzugeben.</p>	<p>Eine Festsetzung für die Außenwände innerhalb der Baugrenzen ist nicht notwendig.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden anstatt Baulinien Baugrenzen festgesetzt, um einen gewissen Spielraum der Gebäudestellung in geringfügigem Ausmaß zu ermöglichen, falls aufgrund unvorhersehbarer Gründe ein Abweichen der</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>Z. B. zeige der Siegerentwurf zwischen den Außenwänden der Häuser 2/3 und 3/4 Abstände von ca. 12,5 m auf. Die Abstände zwischen den Baugrenzen betragen aber lediglich ca. 9,75 m. Es sei sicherzustellen, dass die Abstände zwischen den Außenwänden gegenüber dem Siegerentwurf nicht reduziert werden.</p>	<p>ursprünglich geplanten Gebäudeposition notwendig werden sollte.</p>	
4.3.2	<p>2.) Die HbA (Höhe der baulichen Anlagen) sei gegenüber bisherigen Angaben nochmals um 1,0 m erhöht worden. Darin sei eine grobe Missachtung der Öffentlichkeit zu sehen, die die Höhe der geplanten Gebäude als den wichtigsten Punkt ihrer Kritik herausgestellt habe.</p> <p>Sollte diese Erhöhung der HbA um 1,00 m nur den Attika der Gebäude geschuldet sein, so sei in diesem Fall nicht zu erkennen, warum eine Attikahöhe von 1,00 m erforderlich sei, es sei denn, der Bauträger würde sich Sicherungsmaßnahmen bei der Wartung der Dachoberfläche ersparen wollen. Wenn ausschließlich derartige wirtschaftliche Aspekte zu dieser Attikahöhe führen würden, so sei sie aus Gründen der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu untersagen und auf das aus Sicht der Dachabdichtung notwendige Maß zu beschränken. Eine Anhebung der Deckenhöhen sei strikt abzulehnen.</p>	<p>Die Festsetzung der Gebäudehöhen liegen jeweils etwa um 0,50 m höher als beim städtebaulichen Entwurf, so dass ggf. etwas Raum beispielsweise für technische Aufbauten verbleibt.</p>	---
4.3.3	<p>In diesem Zusammenhang sei festgehalten, dass aus dem Kreis der Jury in Birkach die Aussage kolportiert worden sei, das Haus Nr. 4 wäre nicht höher als das bestehende Kirchengelände.</p>	<p>Die Festsetzung des Bebauungsplans zur Gebäudehöhe des Hauses Nr. 4 liegt bei 402,00 m ü. NN. Der städtebauliche Entwurf weist einschließlich der notwendigen technischen Aufbauten eine</p>	---

Ifd. Nr.	Anregungen Öffentlichkeit	Stellungnahme Verwaltung	Ergebnis
	<p>bäude. Dies sei eine Unwahrheit, denn lt. schriftlicher Angabe des Siedlungswerks liege die Oberkante Kirchendach bei maximal 394,00 m ü. NN, während die HbA bei Haus Nr. 4 mit 402,00 angegeben sei. Haus Nr. 4 würde also 8,00 m höher sein.</p>	<p>Höhe von 401,50 m ü. NN auf.</p>	