

Stuttgart, 16.09.2014

**B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Azenberg-/Relenberg-/Seestr. in S-Nord (Stgt 261)**

- Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

- erneuter Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anreg. i. S. v. § 3 Abs. 2 BauGB

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	30.09.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	02.10.2014

**Beschlußantrag:**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Azenberg-/Relenberg-/ Seestraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 261) wird in der Fassung vom 13. März 2014/ 30. Mai 2014 nach § 10 BauGB und § 74 LBO im Wege des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB erneut als Satzung beschlossen und rückwirkend zum 24. Juli 2014 in Kraft gesetzt. Es gilt die Begründung zum Bebauungsplan vom 13. März 2014/ 30. Mai 2014.

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

Während der öffentlichen Auslegung gingen die Stellungnahmen mehrerer Bürger ein. Es wird festgestellt, dass die Anregungen nur teilweise berücksichtigt werden können.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Vorhabenträgerin, die Epple Projekt GmbH, beabsichtigt den Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen auf den Flurstücken Nr. 8495, Nr. 8495/1, Nr. 8495/2, Nr. 8495/3, Nr. 8495/5 sowie die Umnutzung des Gebäudes Wiederholdstraße 15 auf dem Flurstück Nr. 8495/6. Auf den freigeräumten Grundstücksteilen sollen Wohngebäude errichtet werden. Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innentwicklung im Sinne einer Wiedernutzung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.

Insgesamt sind im Planungsgebiet ca. 140 Wohnungen vorgesehen. Durch das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) sollen hier 20 % der Gesamtwohnfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden. Dies entspricht 15 Sozialmietwohnungen, 11 Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms Preiswertes Wohneigentum und 6 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher. Der Vorhabenträger wird im denkmalgeschützten Gebäude Wiederholdstraße 15 eine Kindertagesstätte mit 3 Gruppen zur Deckung des Bedarfs herstellen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und bewertet (Anlage 5) und konnten teilweise berücksichtigt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie erneut während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beteiligt. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen. Die gesamten Äußerungen sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden im Textteil und in der Begründung redaktionelle Änderungen vorgenommen: Die im Textteil aufgeführten Hinweise zum städtebaulichen Vertrag wurden teilweise ergänzt/geändert. In der Begründung wurden unter Ziffer 3.7, Ziffer 6 und 7 Ergänzungen vorgenommen.

Die Änderungen/Ergänzungen sind im Textteil und in der Begründung des Bebauungsplans kursiv gedruckt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Änderungen/Ergänzungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

Bei dem Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Azenberg-/Relenberg-/Seestraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 261), den der Gemeinderat am 17. Juli 2014 einstimmig als Satzung beschlossen hat (GRDRs 510/2014), ist ein zu heilender Formfehler festgestellt worden.

Ein Teil der Anlage 5 (Seiten 119 bis 159), die Anregungen der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, war versehentlich nicht Bestandteil der Vorlage zum Satzungsbeschluss. Die Abwägung der Anregungen wurde daher ohne vorliegende Unterlagen beschlossen. Dies ist ein Formfehler, der der Stadt Stuttgart zur Last gelegt werden könnte und zur Aufhebung des Bebauungsplans führen kann. Dieser Formfehler kann aber durch eine Beschlussfassung über die dann beigefügten Anregungen und einen erneuten Satzungsbeschluss gemäß § 214 Abs. 4 BauGB geheilt werden.

Der Bebauungsplan Stgt 261 würde dann, gemäß § 214 Abs. 4 BauGB, rückwirkend zum 24. Juli 2014 in Kraft gesetzt werden können.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten sowie die sonstigen dem Bauvorhaben zuzurechnenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) abgeschlossen.

### **Beteiligte Stellen**

keine

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Ausführliche Antragsbegründung
  2. Begründung zum Bebauungsplan
  3. Bebauungsplan (Verkleinerung)
  4. Text zum Bebauungsplan
  5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB
  6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 Abs. 1, Abs. 2 und 4 a Abs. 3 BauGB
  7. Berichtigung des Flächennutzungsplans Stuttgart
  8. Städtebaulicher Vertrag
- 
9. Namensliste der privaten Beteiligten (nur für Mitglieder des Gemeinderates, nicht elektronisch abrufbar)

## Ausführliche Antragsbegründung:

1. Verfahrensablauf
2. Begründung und weitere wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
4. Umweltbelange
5. Erneuter Satzungsbeschluss
6. Planungsvorteil
7. Flächennutzungsplanänderung
8. Finanzielle Auswirkungen
9. Flächenbilanz

### 1. Verfahrensablauf

Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB – Die Voraussetzungen sind hierfür erfüllt.

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

##### Bezirksbeirat Stuttgart-Nord

Am 29. April 2013 hat der Bezirksbeirat Stuttgart-Nord der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss (GRDrs 261/2013) mit folgenden Anmerkungen einstimmig zugestimmt:

<b>Anmerkung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
1. Es wurde der Wunsch geäußert, angesichts der schon bestehenden Parkplatzproblematik und eines möglichen Parkraummanagements bezüglich der geplanten Stellplätze eine großzügige Kalkulation anzustellen.	Es werden mindestens die nach der LBO erforderlichen Stellplätze hergestellt. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der geplanten Sammelgarage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.  Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für

	<p>die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan wurden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Durch die eventuelle künftige zusätzliche Einschränkung des kostenlosen, unbegrenzten Parkens für Besucher kann der Parksuchverkehr reduziert und die Anzahl freier Stellplätze im Straßenraum über den Tag verteilt erhöht werden. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100 m bis 150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>
<p>2. Nachfrage bezüglich eines Energiekonzeptes und ob das Energie-konzept im Bezirksbeirat vorgestellt werden kann.</p>	<p>Energetische Standards wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Stuttgart und dem Grundstückseigentümer festgelegt. Das Energieversorgungskonzept wird im Zuge der Gebäudeplanung erstellt.</p>
<p>3. Nachfrage, ob der Koppentalbach durch das Vorhaben tangiert wird.</p>	<p>Nein</p>
<p>4. Nachfrage, ob die gegenüberliegenden Gebäude durch den Neubau stark verschattet werden.</p>	<p>Im Rahmen eines Gutachtens zur Besonnung (Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013) wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung</p>

	<p>des geplanten Bebauungskonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Im Vergleich mit der bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet. Zu bedenken ist hierbei auch, dass bei Umsetzung des bestehenden Baurechts (Bebauungsplan „Azenbergstraße“, 1967/74) teilweise eine weit höhere Bebauung (bis zu 16 Geschosse) mit der Folge einer deutlich stärkeren Verschattung entstehen könnte.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Ausschuss für Umwelt und Technik

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 30. April 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Azenberg-/Relenberg-/Seestraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 261) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (GRDrs 261/2013).

#### 1.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 13. Mai bis 31. Mai 2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung aus. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 15. Mai 2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Die wesentlichen Äußerungen aus dem Erörterungstermin und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind in der Anlage 5 mit der Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

#### 1.3 Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

##### Bezirksbeirat Stuttgart-Nord

Am 24. März 2014 hat der Bezirksbeirat Stuttgart-Nord der Vorlage zur öffentlichen Auslage (GRDrs 106/2014) mit folgenden Anmerkungen durch die Verwaltung mehrheitlich zugestimmt:

<b>Anmerkung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>1. Können vor dem Gebäude Wiederholdstraße 15 in der Wiederholdstraße im Bereich der Bodenplatte weitere Bäume gepflanzt werden? Hierzu soll mit der Unteren Denkmalschutzbehörde geklärt werden, ob eine Pflanzung trotz des Denkmalschutzes möglich ist.</p>	<p>Nach Prüfung der Verwaltung sind aufgrund von notwendigen Leitungsführungen und aus brandschutztechnischen Gründen (Feuerwehraufstellflächen) keine zusätzlichen Baumpflanzungen in diesem Bereich möglich.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass im Gebiet mittelfristig das Parkraummanagement eingeführt wird (2015/2016) kann in der Wiederholdstraße ggf. auf einzelne Kfz-Stellplätze zugunsten von Baumpflanzungen verzichtet werden.</p>
<p>2. Können für die geplante Kindertagesstätte 2-3 Kurzzeitparkplätze für den Bring- und Holverkehr eingerichtet werden?</p>	<p>Offene Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs auf privater Grundstücksfläche nicht zulässig und vor dem Hintergrund der angestrebten hohen Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers auch nicht gewünscht. Die Abwicklung des Bring- und Holverkehrs im öffentlichen Straßenraum wird mit dem Amt für öffentliche Ordnung und dem Tiefbauamt im Zuge der weiteren Planungen abgestimmt.</p>
<p>3. Im Zuge der Baumaßnahmen fordert der Bezirksbeirat, die Straßen nach Fertigstellung des Projekts zu sanieren, da schon der momentane Zustand dies dringend erforderlich macht.</p>	<p>Die Dringlichkeit einer Sanierung wird durch das Tiefbauamt im Rahmen der üblichen Überprüfung des Zustandes städtischer Straßen beurteilt und festgelegt.</p>

#### Ausschuss für Umwelt und Technik

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 25. März 2014 die öffentliche Auslegung mit folgenden Anmerkungen beschlossen:

<b>Anmerkung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
1. Es wurde der Wunsch geäußert möglichst weitere Bäume in Richtung der Kreuzung Seestraße/ Relenbergstraße zu pflanzen. Wichtig war hierbei, dass Ersatz-pflanzungen in der umliegenden Umgebung geschaffen werden.	Weitere mögliche Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs auf Grundlage der Straßenbaumkonzeption könnten in der umliegenden Umgebung an der Parlerstraße (4 Bäume), Relenberg-/Seestraße (1 Baum) und Herdweg/Sattlerstraße (1 Baum) erfolgen.
2. Es wurde angeregt gemeinsam mit den Stadtwerken Stuttgart ein Blockheizkraftwerk zu realisieren anstatt eines einfachen Anschlusses an die Fernwärme.	Das Energieversorgungskonzept wird im Rahmen der Gebäudeplanung in Abstimmung mit dem Tiefbauamt entwickelt.

#### 1.4 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung vom 13. März 2014 haben in der Zeit vom 11. April 2014 bis zum 19. Mai 2014 öffentlich ausgelegen. Außerdem lagen die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich aus und konnten eingesehen werden.

Mehrere Bürger haben zur Planung eine Stellungnahme vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und bewertet (Anlage 5). Sie konnten jedoch nur teilweise berücksichtigt werden.

#### 1.5 Redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurden im Textteil und in der Begründung des Bebauungsplans redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen mit Änderungsdatum 30. Mai 2014 vorgenommen: Die im Textteil aufgeführten Hinweise zum städtebaulichen Vertrag wurden teilweise ergänzt/geändert. In der Begründung wurden unter Ziffer 3.7, Ziffer 6 und 7 Ergänzungen vorgenommen.

Die Änderungen/Ergänzungen sind im Textteil und in der Begründung des Bebauungsplans kursiv gedruckt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Änderung/Ergänzung nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betrifft.

### 1.6 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Am 17. Juli 2014 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart den Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Azenberg-/Relenberg-/ Seestraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 261) zur Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart am 24. Juli in Kraft.

## 2. **Begründung und weitere wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung vom 13. März 2014/30. Mai 2014 (Anlage 2) dargestellt. Auf sie wird Bezug genommen.

Bei der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung vom 13. März 2014 in der Zeit vom 11. April 2014 bis zum 19. Mai 2014 wurden weitere wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen öffentlich mit ausgelegt:

### Gutachten

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro ÖPF, Ludwigsburg vom 29. April 2012
- Verkehrs- und Lärmgutachten, Büro BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom 20. Dezember 2013
- Besonnungsgutachten, Büro Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013
- Geotechnisches Gutachten, Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann, Bruchsal vom 13. Dezember 2013

### Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden zu verschiedenen Themen wie Grundwasserschutz, Geologie, Stadtklimatologie, Verkehrslärm, Naturschutz

- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart vom 12. Juni 2013/19. Dezember 2013
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg vom 31. Mai 2013

## 3. **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 8. Mai 2013 mit der Frist von einem Monat sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. Oktober 2013 mit der Frist von einem Monat durchgeführt.

Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Da der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geändert wurde, wurden die betroffenen Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB parallel zur Auslegung erneut beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen. Die gesamten Äußerungen sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

#### **4. Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde, wurde von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.

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

##### Schutzgut Mensch

Ausgehend von den Ergebnissen des Verkehrs- und Lärmgutachtens (BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom 20. Dezember 2013) ist entlang der Seestraße tags von Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) und nachts von Werten von bis zu 49 dB(A) auszugehen.

Es lässt sich damit feststellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) durch den Straßenverkehr überschritten werden. Das Plangebiet wird daher nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass bereits heute im Bestand Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorliegen und dass die aufgrund der Neubebauung verursachte geringfügige Erhöhung dieser Werte durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist.

Gutachterlich untersucht und nach TA Lärm beurteilt wurden außerdem die Lärmimmissionen durch den Betrieb der geplanten Sammelgarage mit Zufahrt von der Relenbergstraße. Im Bereich der Zu-/Abfahrt der geplanten Sammelgarage ist gemäß Verkehrs- und Lärmgutachten des Büros BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom 20. Dezember 2013 an den der Zufahrt zugewandten und im Lageplan gekennzeichneten Baugrenzen mit Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm zu rechnen. Die zu dieser Baugrenze orientierten Fassaden dürfen daher bei Wohn- und Schlafräumen offenbare Fenster nur an Fassadenbereichen mit anlagenbezogenen Beurteilungspegeln an der Fassade von maximal 40 dB(A) (im Nachtzeitraum) aufweisen.

Überschreitungen sind gemäß Gutachten auch im Bereich der Ostfassade des Gebäudes Relenbergstraße 57 im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zu erwarten.

Eine Einhausung der gemeinsamen Zufahrt zur Lärminderung im Bereich der bestehenden Sammelgarage Relenbergstraße 57 und der neu geplanten Sammelgarage im Plangebiet ist nicht möglich, da die Zufahrt gleichzeitig als Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge notwendig ist. Insbesondere eine ordnungsgemäße Brandbekämpfung wäre in diesem Fall nicht gewährleistet.

Zur Lärminderung wurden deshalb alternative Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (Rampenneigungen von Sammelgaragen außerhalb von Gebäuden) bzw. im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Stuttgart geregelt und für Rechtsnachfolger sichergestellt (lärmarme Ausführung der geplanten Garagentore und Entwässerungsrinnen im Bereich der Zu-/Abfahrt).

Die Werte der nach Umsetzung dieser Maßnahmen eventuell verbleibenden geringfügigen Überschreitungen liegen gemäß Gutachten in einem vernachlässigbaren Bereich (unter 1 dB(A)).

Zusätzlich wurde um die Auswirkungen des durch das Plangebiet verursachten Verkehrs gering zu halten die Anzahl der Kfz-Stellplätze der geplanten Sammelgarage im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Stuttgart begrenzt und in geeigneter Form für Rechtsnachfolger (Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch) sichergestellt.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung in der Umgebung ist über die angrenzenden Straßenräume, die festgesetzten Einzelbaufenster in Verbindung mit der offenen Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge sowie den geplanten begrünten Innenhof gewährleistet (siehe auch Besonnungsstudie, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Es verbleiben unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Lärmschutz daher keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf den Menschen.

#### Schutzgüter Boden und Wasser

Da das Plangebiet bereits stark versiegelt ist, ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt einen Verlust von 0,7 Bodenindexpunkten.

Aus diesen Gründen liegt kein relevanter Eingriff in das Naturgut Boden vor.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vorkommen von besonders oder streng geschützten und zugleich seltenen und gefährdeten Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz konnten nicht nachgewiesen werden.

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten (siehe artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro ÖPF, Ludwigsburg vom 29. April 2013).

#### Baumbilanz

Im Plangebiet ergibt sich, aufgrund der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart ein Ersatzbedarf für 42 Bäume (Verhältnis 1:2).

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden 26 Neuanpflanzungen als Pflanzgebot festgesetzt. Nach Abstimmung mit der Fachabteilung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung wurden weitere 4 Bäume aufgrund der geplanten Strauchpflanzungen im Plangebiet angerechnet. Ein weiterer Baum wird außerhalb des Plangebietes im Rahmen der Neugestaltung des südlich angrenzenden landeseigenen Parkplatzbereichs gepflanzt. Somit verbleibt ein Defizit von 11 Bäumen, das über eine Ausgleichszahlung abgelöst wird (Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag).

Die abschließende Anzahl, Pflanzqualitäten und Baumarten sowie die Ablösesumme wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Stuttgart festgelegt.

Mögliche Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches auf Grundlage der Straßenbaumkonzeption könnten an der Parlerstraße (4 Bäume), Relenberg-/Seestraße (1 Baum) und Herdweg/Sattlerstraße (1 Baum) erfolgen.

#### Schutzgut Luft und Klima

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit. Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.

Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden eingehalten. Die Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart, wie vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen (GRDRs 1421/2003), werden überschritten.

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft

Durch die Neubebauung wird eine Bebauung mit Einzelhauscharakter, wie sie im Bereich der Stuttgarter Hanglagen charakteristisch ist, geschaffen. Diese trägt zu einer Aufwertung des Stadtbilds bei.

Negative Auswirkungen durch den Verlust von Bestandsbäumen können durch entsprechende Neupflanzungen von Bäumen innerhalb und außerhalb des Plangebiets minimiert werden. Der stadtbildprägende Einzelbaum an der Nordseite des denkmalgeschützten Gebäudes Wiederholdstraße 15 wird erhalten. Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Gebäude Wiederholdstraße 15, das als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geschützt ist (siehe Planeinschrieb). Für Um- und Anbauten bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

#### Grünkorridor

Der gültige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart stellt im Verlauf der Wiederholdstraße einen Grünkorridor dar. Aufgrund der Bestandsituation entlang des denkmalgeschützten Gebäudes Wiederholdstraße 15 (Außenpodest mit Treppenanlage) ergeben sich keine ausreichenden Flächen für Baumneupflanzungen auf dem privaten Baugrundstück. Eine Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum entlang der Wiederholdstraße kann nicht mit einem vertretbaren Aufwand realisiert werden (umfangreiche Leitungsverlegungen).

### **5. Erneuter Satzungsbeschluss**

Bei dem Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Azenberg-/ Relenberg-/Seestraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 261), den der Gemeinderat am 17. Juli 2014 einstimmig als Satzung beschlossen hat (GRDRs 510/2014), ist ein Formfehler festgestellt worden. Ein Teil der Anlage 5, die Anregungen der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurde versehentlich nicht Bestandteil der Vorlage zum Satzungsbeschluss.

Eine Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit konnte daher vom Gemeinderat am 17. Juli 2014 nicht vorgenommen werden. Der beim Satzungsbeschluss vom 17. Juli 2014 fehlende Teil der Anlage 5 wurde in diese aufgenommen.

Da der Bebauungsplan mit einem beachtlichen Abwägungsmangel behaftet ist, ist ein erneuter Satzungsbeschluss erforderlich. Dieser kann im Wege des ergänzenden Verfahrens unter Berücksichtigung von § 214 Abs. 4 BauGB erfolgen.

### **6. Planungsvorteil**

Der Planungsvorteil nach SIM beträgt nach einem Gutachten der kommunalen Bewertungsstelle rd. 4,0 Mio. €. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 18 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## 7. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als Sonstige Gemeinbedarfsfläche (GBD-Fläche) dargestellt. Um die Ziele des Bebauungsplans Azenberg-/Relenberg-/Seestraße realisieren zu können, ist die FNP-Darstellung in Wohnbaufläche (Umnutzung) zu ändern (siehe Anlage 7). Im Bebauungsplan wurde als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Darstellung für die Fläche des Bebauungsplans ist von Sonstige Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche (Umnutzung) zu ändern. Der FNP Stuttgart wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

## 8. Finanzielle Auswirkungen

### Kosten

Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten verpflichtet.

In einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB nach den Grundsätzen von SIM ist geregelt, dass der Vorhabenträger zum Bau einer Kindertagesstätte mit 3 Gruppen verpflichtet wird. Nach den Grundsätzen von SIM hat sich der Vorhabenträger zudem verpflichtet einen Anteil von 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Für die Aufteilung der Wohnbauförderquote gelten die vom Gemeinderat beschlossenen Konditionen entsprechend. Weiterhin wurden im städtebaulichen Vertrag über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus u.a. Regelungen zum Wärmeschutz, zu Baumpflanzungen, zu Maßnahmen zum Lärmschutz, zur Begrenzung der Kfz-Stellplätze in der geplanten Sammelgarage und zu Fahrradstellplätzen getroffen.

### Beitragsrecht

#### Erschließungsbeitragsrecht

Bei der Wiederholdstraße, der Seestraße und der Relenbergstraße handelt es sich beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle, bei denen Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen würden.

### Kanalbeitragsrecht

Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, wenn auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird, bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 9 837 m <sup>2</sup>
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 9 837 m <sup>2</sup>

**Inhaltsverzeichnis:**

**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 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
  - 2.3 Verfahren nach § 13 a BauGB
  
3. Planinhalt
  - 3.1 Städtebauliches Konzept
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.5 Verkehr
  - 3.6 Mit Rechten zu belastende Flächen
  - 3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 3.8 Grünbelange
  - 3.9 Ein- und Ausfahrtsbereich
  
4. Ver- und Entsorgung
  
5. Örtliche Bauvorschriften
  
6. Umweltbelange
  
7. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
  
8. Planungsdaten

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Nord, nordwestlich des Katharinenhospitals und des Lindenmuseums.

Es wird begrenzt:

- im Norden von der Seestraße,
- im Osten von der Wiederholdstraße,
- im Süden vom Gelände der Universität Stuttgart mit den Flurstücken Nr. 8495/4 und Nr. 8495 sowie einem Teilstück des Flurstücks Nr. 8564/1,
- im Westen von der Relenbergstraße und dem Teilstück des Flurstücks Nr. 8494/1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

### **1.2 Bestand, Nutzung**

Das Plangebiet beinhaltet Grundstücke und ehemalige Institutsgebäude der Universität Stuttgart auf den Flurstücken Nr. 8495, Nr. 8495/1, Nr. 8495/2, Nr. 8495/3, Nr. 8495/5 und Nr. 8495/6. Das Gebiet ist nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Es wird im Innern durch eine zentrale, als Stellplatz genutzte Fläche mit einem Bestand aus mehreren, großen und vitalen Bäumen geprägt.

Die bestehende Bebauung umfasst entlang der Seestraße eine straßenbegleitende dreigeschossige Bebauung (Seestraße 71, 75 und 77). Im südöstlichen Bereich (Kreuzungsbereich See-/Wiederholdstraße) des Plangebiets befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Wiederholdstraße 15, das erhalten werden soll.

Im Innern des Plangebiets liegt ein zweigeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude der Universität Stuttgart sowie ein zweigeschossiges ehemaliges Labor- und Werkstattgebäude. Die unter Bäumen angeordnete Parkieranlage wird über eine Zufahrt im östlichen Bereich von der Wiederholdstraße erschlossen.

Das Plangebiet liegt topografisch im Bereich des Hangfußes, ca. 30 Höhenmeter über der Höhe des Stadtzentrums. Das Gelände fällt von West nach Ost auf einer Länge von ca. 150 m um ca. 6,5 m.

Die Wiederhold-, See- und Relenbergstraße erschließen das Plangebiet für den Individualverkehr. Im nordwestlichen Bereich an der Relenbergstraße befindet sich eine Zufahrt, die sowohl die Sammelgarage der Nachbarbebauung (Relenbergstraße 57) außerhalb des Plangebiets als auch die Gebäude Seestraße 75 und 77 innerhalb des Plangebiets erschließt.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.1 Geltendes Recht und andere Planungen**

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche (Bestand - sonstige Gemeinbedarfsfläche einschließlich Schule) dar. Im Verlauf der Wiederholdstraße ist ein Grünkorridor ausgewiesen. Die geplante Wohnnutzung kann daher nicht aus dem FNP entwickelt werden. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, ist der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung des FNP nicht beeinträchtigt.

#### Bebauungsplan

Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 10 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0.

#### Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 20. Dezember 2013. Auf den Baugrundstücken stehen 40 Bäume, davon fallen aufgrund ihrer Größe (über 80 cm Stammumfang) und ihres Zustandes 21 unter den Schutz der Baumschutzsatzung.

#### Kulturdenkmale

Innerhalb des Plangebiets ist das Gebäude Wiederholdstraße 15 als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geschützt.

#### Verordnung zum Schutz der Heilquellen

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

Im Planbereich wird das Grundwasser zwischen 271,03 m ü. NN und 275,29 m ü. NN angetroffen. Das Grundwasser ist leicht gespannt. Der eingespiegelte Grundwasserstand schwankt zwischen 273,73 m ü. NN und 276,29 m ü. NN.

### Rahmenplan Halbhöhenlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Qualitätsbereich 2 des Rahmenplanes Halbhöhenlagen. In diesem Qualitätsbereich sind aus Gründen der Luftqualität, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen.

### Lärmaktionsplan der Landeshauptstadt Stuttgart 2009

Im Lärmaktionsplan der Landeshauptstadt Stuttgart 2009 sind im Plangebiet keine Maßnahmen aufgeführt. Es werden jedoch für den Bezirk Stuttgart-Nord und Bereiche, die das Plangebiet betreffen oder sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden, u. a. folgende Maßnahmen aufgeführt:

Parkraummanagement - Parkplätze (No 2):

Parkplätze an Schulen und Krankenhäuser, damit Personal nicht in Wohngebieten parkt, z. B. Katharinenhospital.

Minderung des Straßenverkehrslärms - Relenbergstraße (No 11):

a) bessere Geschwindigkeitskontrollen in der Tempo 30-Zone

b) Erneuerung des Fahrbahnbelags

Minderung des Baustellenlärms - Baustellen/ Lärmintensive Arbeiten (No 16):

Bessere Bauleitung dahingehend, dass der Arbeitsablauf in Bezug auf Lärm besser koordiniert wird; Lärmintensive Arbeiten am Stück durchführen, z. B. Katharinenhospital.

### Spielflächenleitplan der Landeshauptstadt Stuttgart

Im Spielflächenleitplan 2007 der Landeshauptstadt Stuttgart mit Fortschreibung 2011/2012 befindet sich das Plangebiet im Teilplanungsbereich 211 (TFB 211).

Der Teilplanungsbereich 211 ist als Gebiet mit hohem Handlungsbedarf hinsichtlich der Schaffung neuer Spiel- und Aufenthaltsflächen gekennzeichnet.

### Andere Satzungen (Vergnügungseinrichtungen)

Das Plangebiet ist von der Satzung 1985/18 „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ in Verbindung mit 2003/22

„Vergnügungseinrichtungen u. a. – Citybereich“ erfasst.

Der Gemeinderat hat am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption zur Regelung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, welche in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden soll. Für den Bebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 265.4) wurde am 30. April 2013 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Gemäß der neuen Vergnügungsstättenkonzeption aus dem Jahre 2012 sind im gesamten Stadtbezirk Stuttgart-Nord Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes auszuschließen.

Auch sonstige Vergnügungsstätten sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sollen im Plangebiet nicht zulässig sein.  
Der Bebauungsplan Stgt 261 übernimmt die Regelungen dieser Konzeption.

## **2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Ein Vorhabenträger beabsichtigt den Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen auf den Flurstücken Nr. 8495/1, Nr. 8495/2, Nr. 8495/3, Nr. 8495/5 sowie die Umnutzung des Gebäudes Wiederholdstraße 15 auf dem Flurstück Nr. 8495/6. Auf den freigeräumten Grundstücksteilen sollen Wohngebäude errichtet werden.

Im Jahr 2013 wurde vom Vorhabenträger ein Realisierungswettbewerb „Wohnbebauung Azenbergareal“ mit ca. 18 Architekturbüros abgeschlossen. Der hierbei als Sieger hervorgegangene Entwurf des Architekturbüros Kuehn Malvezzi aus Berlin ist Grundlage für die weitere Projektrealisierung und wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats als neue städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle als angemessen und umsetzbar befürwortet. Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innentwicklung im Sinne einer Wiedernutzung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen. Dieses Planungskonzept kann mit dem vorhandenen Planungsrecht nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2.3 Verfahren nach § 13 a BauGB**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 9 837 m<sup>2</sup>, so dass die Obergrenze für die zulässige Grundfläche von 20 000 m<sup>2</sup> nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Zudem wird einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Sieben geplante „Stadt villen“ bilden zusammen mit dem ehemaligen Institutsge-bäude Wiederholdstraße 15 ein bauliches Ensemble, das den Gedanken des Campus weiter entwickelt und auch das Hochhaus (Relenbergstraße 57) mit einbezieht. Die Gebäude sind versetzt angeordnet und in ihrer Höhe zu den Nachbargebäuden abgestuft, sodass Durchblicke und eine gute Besonnung erreicht werden. Nach derzeitigem Planungsstand sind ca. 140 Wohnungen geplant.

Die geplante maximal sechsgeschossige Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur der Stuttgarter Halbhöhenlagen auf.

Vier der „Stadt villen“ sind entlang der Seestraße geplant und erhalten dort ihre Zugänge. Drei Häuser werden über eine interne Zuwegung im südlichen Bereich erschlossen. Dieser Bereich eignet sich darüber hinaus als Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder. Alle Gebäude werden somit von „außen“ erschlossen und besitzen einen Nebeneingang am zentralen „Gemeinschaftsgarten“.

Das Gebiet dient künftig somit vorwiegend dem Wohnen, wobei die städtebauliche Konzeption, insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes, auch Möglichkeiten für die Verwirklichung von anderen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen bietet.

Für das Gebäude Wiederholdstraße 15 ist eine Umnutzung u.a. mit einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss vorgesehen. Das ehemalige Institutsgebäude markiert das Entrée zum Neubauquartier und leitet über einen Platz in den halböffentlichen Innenhof („Gemeinschaftsgarten“). Die vorgesehenen Umbaumaßnahmen und Nutzungen des denkmalgeschützten Gebäudes werden unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Belange im weiteren Verfahren mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sowie unter Berücksichtigung der Nutzung in den angrenzenden Siedlungsbereichen (überwiegend Wohnnutzung) wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind neben Wohngebäuden auch die im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO -Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen- stimmen mit der angestrebten Gebietscharakteristik nicht überein. Es werden im Plangebiet nur Nutzungsarten zugelassen, die dem gewünschten Wohnen dienen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der Überbauung wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. In Verbindung mit dem geplanten Innenhof kann gewährleistet werden, dass das Baugebiet insgesamt einen durchgrünten Charakter mit hoher Wohnqualität aufweist.

Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der Tatsache, dass für Nebenanlagen (z. B. Fahrradabstellplätze und Müllbehälterstandorte) sowie für mit Erde überdeckte Sammelgaragen (Ga) weitere Flächen mit baulichen Anlagen über- bzw. unterbaut werden, ist die Möglichkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr.1 und Nr. 3

BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 notwendig. Nach der BauGB/BauNVO - Novelle vom 11. Juni 2013 können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um insbesondere die Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze in einer mit Erde überdeckten Sammelgarage zu ermöglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als gering zu bewerten, da es sich um in der Vergangenheit bereits überbaute Grundstücke handelt und damit lediglich anthropogen geprägte Böden geringer Wertigkeit versiegelt werden. Durch die festgesetzte Begrünung der geplanten Flachdächer über den obersten Geschossen, die Erdüberdeckung und Begrünung von Sammelgaragen sowie die Pflicht zur Herstellung von Wegen, Freisitzen und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen können die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung zudem weiter minimiert werden.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Rechnerisch ergibt sich im Plangebiet aufgrund der geplanten Baukörper eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,7. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet ist somit überschritten.

Darüber hinaus können weitere Geschossflächen durch Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen hinzukommen (Dach- und Sockelgeschosse).

Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die für diesen innerstädtischen Bereich gewünschte bauliche Dichte zu ermöglichen. Weiter entspricht die geplante Neubebauung dem prämierten und überarbeiteten Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs. Baustruktur und Bebauungsdichte wurden hierbei entsprechend der spezifischen Lage im Stadtgebiet als angemessen betrachtet. Außerdem ist die hohe Ausnutzung der Fläche des Plangebiets aufgrund der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen der Stuttgarter City wünschenswert. Nach der BauGB/BauNVO-Novelle vom 11. Juni 2013 können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitungen nicht. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung in der Umgebung ist durch die angrenzenden Straßenräume, die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit kleinteiligen Einzelbaufenstern sowie den geplanten begrünten Innenhof gewährleistet (siehe auch Besonnungsstudie, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung werden dadurch vermieden, dass ausschließlich bereits versiegelte bzw. überbaute Flächen in Anspruch genommen werden. Im Plangebiet müssen zwar Bäume entfernt werden, auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt sind jedoch qualifizierte Ersatzpflanzungen mit Laubbäumen im Verhältnis 1 : 2 innerhalb des Geltungsbereichs und ansonsten an anderer Stelle im Stadtbezirk Nord vorzunehmen. Das Konzept der geplanten Bebauung weist aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise in Verbindung mit kleinteiligen Einzelbaufenstern einen Einzelhauscharakter auf, was hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten ist. Daneben gewährleisten der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes nördlich des denkmalgeschützten Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen den Überschreitungen nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung kann in einer unterirdischen Sammelgarage nachgewiesen werden. Die Zufahrt wird dabei von der Relenbergstraße aus erfolgen. Auf diese Weise können die Bereiche im Inneren des Quartiers vom Verkehr freigehalten werden.

Das bestehende Straßennetz kann den durch die Neubebauung verursachten zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass für das Plangebiet ein guter Anschluss an den ÖPNV besteht (siehe Ziffer 3.5 Erschließung/ Parkierung).

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

#### Höhen der baulichen Anlagen (HbA)

Die Höhenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der vorhandenen Umgebungsbebauung und der Topografie getroffen. Sie ermöglichen die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Wettbewerbsergebnisses. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung ist gewährleistet (siehe auch Besonnungsstudie, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Die Gebäudehöhen werden als maximale Höhen über Normal Null festgesetzt. Der Obere Bezugspunkt bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes.

Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen werden nur für Lüftungsrohre, Kamine sowie Aufzugsüberfahrten ausnahmsweise zugelassen

Sämtliche haustechnische Anlagen sind in die Gebäude zu integrieren.

Die in Klammer hinter den Höhen über NN (HbA) eingefügten Höhen sind über den angrenzenden Erschließungsflächen in Gebäudemitte gemessen und dienen lediglich als Hinweis.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung von Einzelbaufenstern in Verbindung mit der offenen Bauweise sichert den gewünschten und für die Stuttgarter Halbhöhenlagen charakteristischen Einzelhauscharakter der künftigen Bebauung.

Mit dem größeren Einzelbaufenster entlang der Wiederholdstraße wird das bestehende denkmalgeschützte ehemalige Institutsgebäude Wiederholdstraße 15 gesichert.

### **3.5 Verkehr**

#### Erschließung, Parkierung

Die zukünftigen Gebäude im Plangebiet werden über die Relenbergstraße, die Seestraße und die Wiederholdstraße sowie über eine geplante private Erschließung entlang der südlichen Gebietsgrenze erschlossen.

Ein zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitetes Verkehrs- und Lärmgutachten (BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom 20. Dezember 2013) kommt zum Ergebnis, dass eine Bebauung des Plangebietes auf Grundlage des neuen Planrechts nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt und damit keine wesentlichen negativen Einflüsse auf die Qualität des Verkehrsablaufs im angrenzenden Straßennetz bewirkt.

Die für den Ziel-/Quellverkehr relevanten Knotenpunkte können den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Die Kapazitäten dieser Knotenpunkte reichen zudem für deutlich mehr zusätzlichen Verkehr aus, sodass keine Maßnahmen im bestehenden Straßenverkehrsnetz getroffen werden müssen.

Die Kfz-Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen und werden auch nur hier zugelassen. Die Bereiche im Innern des geplanten Quartiers können so im Sinne eines attraktiven Wohnumfeldes vom Verkehr weitgehend freigehalten werden. Gleichzeitig kann in Verbindung mit der festgesetzten Begrünung der mit Erde überdeckten Sammelgarage ein hoher Grünflächenanteil mit positiven Auswirkungen auf die Umwelt gesichert werden. Die Anbindung der geplanten Sammelgarage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57, die im Bebauungsplan durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert wird. Die Lage der Ein-/Ausfahrt der geplanten Sammelgarage im Bereich der bereits bestehenden Sammelgaragenanbindung an der Relenbergstraße sichert aufgrund des vorhandenen Straßenquerschnitts im Verlauf des Straßenzuges Relenbergstraße, Azenbergstraße, Herdweg eine direkte, leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Stadtstraßennetz im Zweirichtungsverkehr. Fahrradstellplätze werden möglichst wohnungsnah den jeweiligen Gebäuden zugeordnet.

Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz).

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für das Plangebiet besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bieten Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Killesberg in kurzer Taktfolge.

### **3.6 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Mit dem Gehrecht (gr) entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine fußläufige Erschließung für die Anwohner sowie für die Allgemeinheit gesichert.

Mit dem Fahrrecht (fr) zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger wird darüber hinaus die Sammelgaragenzufahrt der Nachbarbebauung (Relenbergstraße 57), die Erschließung für private Stellplätze auf dem Nachbargrundstück südlich des Gebäudes Wiederholdstraße 15 sowie die Zufahrtsmöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gesichert.

Das Gehrecht (gr) nördlich des denkmalgeschützten Gebäudes Wiederholdstraße 15 zugunsten der Allgemeinheit schafft einen öffentlich zugänglichen Platz vor diesem Gebäude.

Mit dem Leitungsrecht (lr) wird zudem die Führung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

### **3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### Straßenverkehr

Ausgehend von den Ergebnissen des Verkehrs- und Lärmgutachtens (BrennerPlan GmbH, Stuttgart, vom 20. Dezember 2013) ist entlang der Seestraße tags von Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) und nachts von Werten von bis zu 49 dB(A) auszugehen.

Es lässt sich damit feststellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) durch den Straßenverkehr überschritten werden. Das Plangebiet wird daher nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass bereits heute im Bestand Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorliegen und dass die aufgrund der Neubebauung verursachte geringfügige Erhöhung dieser Werte durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand entlang der Seestraße) sind aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht möglich und aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen infolge der Minderung der stadtgestalterisch wirksamen Sichtbarkeit der Bebauung nicht gewünscht. Die Überschreitungen sind gering, so dass keine Nachweispflicht für Schallschutzmaßnahmen an Außenteilen der baulichen Anlagen gemäß DIN 4109 besteht. Bereits Standardbauteile, wie sie ohnehin aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz verwendet werden, erfüllen hier die entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz. Daher sind auch im Falle einer abschnittsweisen Realisierung mit temporären Baulücken entlang der Erschließungsstraßen an der südlich geplanten, von der Straße zurückliegenden Bebauung keine Überschreitungen, die eine Nachweispflicht erforderlich machen, zu erwarten.

### Auf das Planvorhaben bezogener Verkehr (Ein-/Ausfahrt der geplanten Sammelgarage)

Gutachterlich untersucht und nach TA Lärm beurteilt wurden außerdem die Lärm- immissionen durch den Betrieb der geplanten mit Erde überdeckten Sammelgarage mit Zufahrt von der Relenbergstraße. Die Zu- und Abfahrt dieser Sammelgarage erfolgt gemeinsam mit der bestehenden Sammelgarage des Gebäudes Relenberg-straße 57, so dass die Verkehre und damit die Lärmimmissionen durch diese bestehende Sammelgarage mit zu berücksichtigen sind. Im Bereich der Zu-/Abfahrt der geplanten Sammelgarage ist gemäß Verkehrs- und Lärmgutachten des Büros BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom 20. Dezember 2013 an den der Zufahrt zugewandten und im Lageplan gekennzeichneten Baugrenzen mit Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm zu rechnen. Die zu dieser Baugrenze orientierten Fassaden dürfen daher bei Wohn- und Schlafräumen öffentbare Fenster nur an Fassadenbereichen mit *anlagenbezogenen* Beurteilungspegeln an der Fassade von maximal 40 dB(A) (im Nachtzeitraum) aufweisen. Wohn- und Schlafräume von Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Überschreitungen sind gemäß Gutachten auch im Bereich der Ostfassade des Gebäudes Relenbergstraße 57 im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zu erwarten.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich zu Sammelgaragen (Ga) wurde an der Relen-bergstraße festgesetzt, um den Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der bisher schon vorhandenen Ein- und Ausfahrt zum Gebäude Relenbergstraße 57 zu bündeln.

Die Lage der Ein-/Ausfahrt der geplanten Sammelgarage im Bereich der bereits bestehenden Sammelgaragenanbindung an der Relenbergstraße sichert aufgrund des vorhandenen Straßenquerschnitts im Verlauf des Straßenzuges Relenberg-straße, Azenbergstraße, Herdweg eine direkte, leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Stadtstraßennetz im Zweirichtungsverkehr.

Eine Einhausung der gemeinsamen Zufahrt zur Lärminderung im Bereich der bestehenden Sammelgarage Relenbergstraße 57 und der neu geplanten Sammelgarage im Plangebiet ist nicht möglich, da die Zufahrt gleichzeitig als Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge notwendig ist. Insbesondere eine ordnungsgemäße Brandbekämpfung wäre in diesem Fall nicht gewährleistet.

Zur Lärminderung ~~werden~~ *wurden* deshalb alternative Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Rampen im Bereich der gemeinsamen Zu-/Abfahrt zur bestehenden Sammelgarage des Gebäudes Relenbergstraße 57 und zu einer geplanten Sammelgarage im Plangebiet dürfen eine Rampenneigung von 8 % nicht überschreiten.

Darüber hinaus ~~werden~~ *wurden* im Rahmen ~~eines abzuschließenden des abgeschlossenen~~ städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Stuttgart weitere Lärminderungsmaßnahmen geregelt und für Rechtsnachfolger gesichert (*Eintrag einer beschränkten*

*persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch*) :

Für die Konstruktion der geplanten Tore der geplanten Sammelgarage und für Entwässerungsrinnen im Bereich der Zu-/Abfahrt ist eine lärmarme Ausführung gemäß dem Stand der Technik zu wählen.

Nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) ist durch eine entsprechende Steuerung zu gewährleisten, dass zwischen den einzelnen Fahrbewegungen, das Tiefgaragentor geschlossen bleibt. Für geplante Garagentore ist eine geschlossene Ausführung erforderlich.

Um die Auswirkungen des durch das Plangebiet verursachten Verkehrs gering zu halten, wird zudem die Anzahl der Kfz-Stellplätze in der geplanten Sammelgarage im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Stuttgart auf 150 Stellplätze begrenzt und in geeigneter Form für Rechtsnachfolger (*Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch*) sichergestellt.

Die Werte der nach Umsetzung dieser Maßnahmen eventuell verbleibenden geringfügigen Überschreitungen liegen gemäß Gutachten in einem vernachlässigbaren Bereich (unter 1 dB(A)).

### **3.8 Grünbelange**

Für Flachdächer über den obersten Geschossen wird eine Dachbegrünung und für geplante Sammelgaragen eine Erdüberdeckung und Begrünung festgesetzt. Neben der Gestaltung einer sogenannten „fünfte Fassade“ in Form der von den umliegenden Hangbereichen wahrnehmbaren Dachaufsicht dienen diese Festsetzungen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Die Festsetzung zur Begrünung der unüberbaubaren Grundstücksflächen wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zum geplanten durchgrünten Charakter des Plangebietes bei. Die Pflicht zur Herstellung von wasserdurchlässigen Flächen (z. B. Fußwege und Freisitze) erfolgt aus ökologischen Gründen zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses, sofern Altlasten nicht entgegenstehen.

Die Neupflanzung von Laubbäumen im Bereich des geplanten Innenhofs erfolgt nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Weiterhin wird den Erfordernissen der Baumschutzsatzung Rechnung getragen. Für die infolge der Neubebauung wegfallenden Bäume wird ein entsprechender Ersatz geschaffen.

#### Baumbilanz

Im Plangebiet werden insgesamt 40 Bäume im Bestand erfasst. Durch die Überplanung sind insgesamt 39 Bäume abgängig, darunter werden 24 Bäume mit über 80 cm Stammumfang von der Baumschutzsatzung der

Landeshauptstadt Stuttgart erfasst. Drei Bäume werden aufgrund des Zustandes nicht angerechnet. Es verbleiben somit 21 entfallende Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Es ergibt sich ein Ersatzbedarf für 42 Bäume (Verhältnis 1 : 2).

Es werden 26 Neuanpflanzungen im Plangebiet („Gemeinschaftsgarten“) als Pflanzgebot festgesetzt. Zusätzlich wird ein Baum außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Nr. 8495 im Rahmen der Neugestaltung des südlich angrenzenden landeseigenen Parkplatzbereichs gepflanzt. Für Strauchneupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden vier Bäumen angerechnet. Es verbleibt ein Ersatzbedarf von 11 Bäumen.

Bei einer Unterbauung der im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte ist eine Erdüberdeckung von mindestens 100 cm erforderlich. Die abschließende Regelung bezüglich des Ersatzbedarfs, Anzahl, Pflanzqualitäten, Baumarten sowie die Ablösesumme werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Stuttgart festgelegt.

Weitere mögliche Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches auf Grundlage der Straßenbaumkonzeption könnten an der Parlerstraße (4 Bäume), Relenberg-/Seestraße (1 Baum) und Herdweg/Sattlerstraße (1 Baum) erfolgen.

### **3.9 Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Der Ein- und Ausfahrtsbereich an der Relenbergstraße zu Sammelgaragen (Ga) wurde festgesetzt, um den Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der bisher schon vorhandenen Ein- und Ausfahrt zum Gebäude Relenbergstraße 57 zu bündeln.

Die Lage der Ein-/Ausfahrt der geplanten Sammelgarage im Bereich der bereits bestehenden Sammelgaragenanbindung an der Relenbergstraße sichert aufgrund des vorhandenen Straßenquerschnitts im Verlauf des Straßenzuges Relenbergstraße, Azenbergstraße, Herdweg eine direkte, leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Stadtstraßennetz im Zweirichtungsverkehr.

Eine weitere Zu- und Ausfahrtsmöglichkeit an der Wiederholdstraße dient der Erschließung bestehender privater Stellplätze südlich des Gebäudes Wiederholdstraße 15 sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (siehe Ziffer 3.6).

Die für den Ziel-/Quellverkehr relevanten Knotenpunkte können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Die Kapazitäten dieser Knotenpunkte reichen zudem für deutlich mehr zusätzlichen Verkehr aus, sodass keine Maßnahmen im bestehenden Straßenverkehrsnetz getroffen werden müssen. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt der geplanten Sammelgarage ist mit Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm an den der Zufahrt zugewandten Gebäudefassaden zu rechnen (siehe Ziffer 3.7).

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist in ausreichendem Maße an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwasserbeseitigung ist ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Kanäle. Ein im Rahmen des Verfahrens erstelltes Baugrundgutachten kommt zum Ergebnis, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Plangebiet als „sehr gering“ bis „vernachlässigbar klein“ eingestuft wird. Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist damit nicht möglich (Geotechnisches Gutachten, Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann, Bruchsal vom 13. Dezember 2013).

Für die Dachflächen über den obersten Geschossen ist eine Begrünung mit einer 12 cm dicken Substratschicht und für die Tiefgarage eine Erdüberdeckung festgesetzt. Die Mächtigkeit der Erdüberdeckung von durchschnittlich 60 cm wird in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Azenberg-/Relenberg-/ Seestraße (Stgt 261) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Stuttgart gesichert. Durch die Vorschrift zur Begrünung der Dachflächen und der Tiefgaragen wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, eine Verminderung von Abflussspitzen und eine Entlastung der Kanalisation erreicht.

Die Versorgung des Plangebiets bezüglich Energie und Telekommunikation ist gesichert. Eine Umspannstation ist in Form einer Einbaustation im UG des Gebäudes Seestraße 75 integriert und muss im Zuge der Neubebauung verlegt werden. Aus ihr erfolgt auch die niederspannungsseitige Stromversorgung für den umliegenden öffentlichen Bereich.

#### **5. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen im Wesentlichen der Einfügung der Neubebauung in den benachbarten Baubestand sowie der Umsetzung der Gestaltungsabsichten des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Wettbewerbsentwurfs für das Plangebiet.

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung/-begrünung soll eine grüne Dachaufsicht als „fünfte Fassade“ der geplanten Neubebauung gesichert werden. Gleichzeitig wird hierdurch ein Beitrag zur Minderung der klimatischen Belastungen durch Versiegelung und Bebauung geleistet. Eine Ausnahme stellt das ehemalige denkmalgeschützte Institutsgebäude Wiederholdstraße 15 dar. Da das Gebäude in seiner Substanz einschließlich des Daches erhalten bleiben soll, wird entsprechend dem Bestand ein geneigtes Dach ohne Begrünung festgesetzt.

Die festgesetzte Abschirmung der Müllbehälterstandorte wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild des geplanten Wohnquartiers aus. Der Schutz der Müllbehälter gegen direkte Sonnenbestrahlung dient darüber hinaus der Verminderung von Geruchsbelästigungen.

Die Begrenzung der Anzahl und Lage der Außenantennen bzw. Satellitenempfangsanlagen sowie Vorschriften für Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen erfolgen zur Sicherung der gestalterischen Qualität der Dachlandschaft und des öffentlichen Straßenraums.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen dienen dem Schutz des Wohnens. Darüber hinaus sollen negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des geplanten Quartiers sowie auf die umgebende Bebauung vermieden werden.

## **6. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan „Azenberg-, Relenberg-, Seestraße“ (Stgt 261) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist momentan bebaut. Es weist keine Wohnnutzung auf. Der bestehende Innenhof wird als Parkplatz genutzt. Das Gebiet hat somit weder für das Wohnen noch für die Erholungsnutzung eine Bedeutung. Im geplanten Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) liegen erforderliche Spielmöglichkeiten für Kleinkinder. Dieser dient auch als Erholungsraum für die Bewohner. Darüber hinaus eignet sich die geplante öffentlich zugängliche Zuwegung im südlichen Bereich des Plangebiets als Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder. Somit wird dem Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart, Maßnahmen zur Verbesserung der Spiel- und Aufenthaltsqualität zu schaffen, Rechnung getragen (Spielflächenleitplan 2007 mit Fortschreibung 2011/2012).

Ausgehend von den Ergebnissen des Verkehrs- und Lärmgutachtens (BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom 20. Dezember 2013) ist entlang der Seestraße tags von Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) und nachts von Werten von bis zu 49 dB(A) auszugehen.

Es lässt sich damit feststellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) durch den Straßenverkehr überschritten werden. Das Plangebiet wird daher nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass bereits heute im Bestand Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorliegen und dass die aufgrund der Neubebauung verursachte geringfügige Erhöhung dieser Werte durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist.

Die Überschreitungen sind gering, so dass keine Nachweispflicht für Schallschutzmaßnahmen an Außenteilen der baulichen Anlagen gemäß DIN 4109 besteht. Bereits Standardbauteile, wie sie ohnehin aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz verwendet werden, erfüllen hier die entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz.

Gutachterlich untersucht und nach TA Lärm beurteilt wurden außerdem die Lärm- immissionen durch den Betrieb der geplanten mit Erde überdeckten Sammelgarage mit Zufahrt von der Relenbergstraße. Im Bereich der Zu-/Abfahrt der geplanten Sammelgarage ist gemäß Verkehrs- und Lärmgutachten des Büros BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom 20. Dezember 2013 an der der Zufahrt zugewandten und im Lageplan gekennzeichneten Baugrenze mit Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm zu rechnen. Die zu dieser Baugrenze orientierten Fassaden dürfen daher bei Wohn- und Schlafräumen zu öffnende Fenster nur an Fassadenbereichen mit *anlagenbezogenen* Beurteilungspegeln an der Fassade von maximal 40 dB(A) (im Nachtzeitraum) aufweisen. Wohn- und Schlafräume von Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Überschreitungen sind gemäß Gutachten auch im Bereich der Ostfassade des Gebäudes Relenbergstraße 57 im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zu erwarten.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich zu Sammelgaragen (Ga) wurde an der Relenbergstraße festgesetzt, um den Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der bisher schon vorhandenen Ein- und Ausfahrt zum Gebäude Relenbergstraße 57 zu bündeln.

Die Lage der Ein-/Ausfahrt der geplanten Sammelgarage im Bereich der bereits bestehenden Sammelgaragenanbindung an der Relenbergstraße sichert aufgrund des vorhandenen Straßenquerschnitts im Verlauf des Straßenzuges Relenbergstraße, Azenbergstraße, Herdweg eine direkte, leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Stadtstraßennetz im Zweirichtungsverkehr.

Zur Lärminderung ~~werden~~ *wurden* deshalb alternative Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Stuttgart geregelt und für Rechtsnachfolger gesichert (siehe Ziffer 3.7).

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung in der Umgebung ist über die angrenzenden Straßenräume, die festgesetzten Einzelbaufenster in Verbindung mit der offenen Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge sowie den geplanten begrünten Innenhof gewährleistet (siehe auch Besonnungsstudie, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Es verbleiben unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Lärmschutz daher keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf den Menschen.

### Schutzgut Boden

Durch die zukünftige Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Begründet wird dies damit, dass es sich um in der Vergangenheit bereits bebaute Flächen handelt. Somit sind lediglich anthropogen überformte Böden, d.h. Böden mit geringer Wertigkeit, betroffen.

Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt einen Verlust von 0,7 Bodenindexpunkten.

#### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es beim Amt für Umweltschutz Informationen aus der flächendeckenden historischen Altlastenerhebung. Demzufolge verläuft die Altablagerung "Auffüllung Seestraße" (ISAS Nr. 373) durch das Plangebiet. Ein Gefahrverdacht sowie erhebliche Auswirkungen bei Änderung der Exposition oder Nutzung sind nicht zu besorgen, es ist jedoch mit Entsorgungsmehrkosten zu rechnen.

Es wird empfohlen, den aktuellen Stand der Altlastenerkundung vor Beginn der Bauplanungen beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Beim Antreffen von Untergrundverunreinigungen im Rahmen von Erdarbeiten ist das Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

### Schutzgut Wasser

Aufgrund dieser Vorbelastung des Bodens lassen sich auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser keine erheblichen negativen Auswirkungen feststellen. Oberflächengewässer sowie bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, der Versiegelungsgrad ändert sich nur unwesentlich.

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

### Schutzgut Klima und Luft

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (Hrsg.: Verband Region Stuttgart, 2008) ist das Plangebiet als Stadt- bzw. Stadtrand-Klimatop ausgewiesen. Dort sind die Klimaelemente Temperatur, Feuchte und Wind gegenüber dem Freiland wesentlich beeinflusst. Die lokalen Winde sowie Kaltluftströmungen können behindert, Regionalwinde stark abgebremst werden. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die Flächen besitzen bedeutende klimarelevante Funktionen, die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung ist erheblich.

In den Stuttgarter Hanglagen sind diese Flächen von wichtiger klimatischer Bedeutung. In Strahlungsnächten oder bei geringen Windgeschwindigkeiten setzen an den Hängen des Talkessels Austauschvorgänge in Form von Hangabwinden ein.

Diese zeigen insgesamt eine starke Abhängigkeit von der Reliefgestaltung. Neben den Kaltluftströmungen, die ihren Ursprung in den nördlich gelegenen Bereichen der „Feuerbacher Heide/Bismarckturm“ haben, übernehmen die kleinen und großen Grünflächen zwischen den Gebäuden klimatisch in der Summe die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten und fungieren als kleinteilige, über den gesamten Hangbereich verteilte Kaltabflussbahnen. Die geplante Bebauung ist mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof, die festgesetzte Dachbegrünung, der Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes nördlich des denkmalgeschützten Gebäudes Wiederholdstraße 15 sowie die Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.

Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.

Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 33 µg/m<sup>3</sup> herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im

Geltungsbereich NO<sub>2</sub>-Immissionen bis 30 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel zu erwarten.

Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m<sup>3</sup> berechnet.

Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden eingehalten. Die Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart, wie vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen (GRDRs 1421/2003), werden überschritten. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

### Grünkorridor

Der gültige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart stellt im Verlauf der Wiederholdstraße einen Grünkorridor dar. Aufgrund der Bestandsituation entlang des denkmalgeschützten Gebäudes Wiederholdstraße 15 (Außenpodest mit Treppenanlage) ergeben sich keine ausreichenden Flächen für Baumneupflanzungen auf dem privaten Baugrundstück. Eine Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum entlang der Wiederholdstraße kann nicht mit einem vertretbaren Aufwand realisiert werden (umfangreiche Leitungsverlegungen).

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Eine Überprüfung anhand einer artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG wurde im April 2013 durchgeführt (Büro ÖPF, Ludwigsburg vom 29. April 2013).

Im Rahmen der Untersuchung wurde das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen im Plangebiet überprüft.

Die vorhandenen Habitate werden als nicht geeignet für die artenschutzrechtlich relevanten Vertreter der Tiergruppen Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen sowie für Farn- und Blütenpflanzen eingestuft. Auch für die relevanten Arten der Tiergruppen Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel liegen keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen dieser Tierarten vor. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die beabsichtigte bauliche Umgestaltung des Plangebietes in Bezug auf den Artenschutz als unproblematisch eingestuft werden kann. Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen, Ersatzpflanzungen für bestehende Bäume innerhalb und außerhalb des Plangebiets sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen werden siedlungstypische Vegetationsstrukturen geschaffen und gesichert sowie entsprechende Lebensräume für Tiere und Pflanzen hergestellt. Erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

### Schutzgut Landschaft

Das Stadtbild im Bereich des Plangebietes wird gegenwärtig durch die bestehende geschlossene Bebauung entlang der Seestraße und das ehemalige Institutsgebäude (Wiederholdstraße 15) geprägt. Markante Gebäude der Umgebung sind das Hochhaus Relenbergstraße 57 im Westen sowie das Wohngebäude Seestraße 92 (Quant) im Norden. Durch die Neubebauung wird eine Bebauung mit Einzelhauscharakter, wie sie im Bereich der Stuttgarter Hanglagen charakteristisch ist, geschaffen. Diese trägt zu einer Aufwertung des Stadtbilds bei. Negative Auswirkungen durch den Verlust von Bestandsbäumen können durch entsprechende Neupflanzungen von mittel- bis großkronigen Bäumen innerhalb und außerhalb des Plangebiets minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### Schutzgebiete

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ist mit dem Landschaftsschutzgebiet „Rosensteinpark“ eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7220-341 „Stuttgarter Bucht“ in ca. 3.500 m Entfernung zu nennen. Ausgehend von der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet und der gegenwärtigen baulichen Nutzung im Umfeld sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets zu erwarten. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Gebäude Wiederholdstraße 15, das als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG geschützt ist (siehe Planeinschrieb). Für Um- und Anbauten bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Zusammenfassend sind durch die Neubebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## 7. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des am 24. März 2011 beschlossenen Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die Konditionen hängen von der durch das neue Planrecht zu erwartenden Bodenwertsteigerung und der dadurch verursachten Lasten ab. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten.

In einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (nach den Grundsätzen von SIM) ist vorgesehen, dass der Vorhabenträger zum Bau einer Kindertagesstätte mit 3 Gruppen verpflichtet wird. Nach den Grundsätzen von SIM verpflichtet sich der Vorhabenträger zudem einen Anteil von 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Für die Aufteilung der Wohnbauförderquote gelten die vom Gemeinderat beschlossenen Konditionen ~~entsprechend~~. *Dies entspricht 15 Sozialmietwohnungen, 11 Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms Preiswertes Wohneigentum und 6 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher.* Weiterhin sollen in dem abschließenden städtebaulichen Vertrag über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus u.a. Regelungen zum Wärmeschutz, zu Baumpflanzungen, zu Maßnahmen zum Lärmschutz, zur Begrenzung der Kfz-Stellplätze in der geplanten Sammelgarage und zu Fahrradstellplätzen getroffen werden.

## 8. Planungsdaten

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>ca. 9 837 m<sup>2</sup></b>
davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 9 837 m <sup>2</sup>

Anzahl der geplanten Wohnungen :	ca. 140
Wohnungen	

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 13. März 2014/30. Mai 2014

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

**Bebauungsplan Azenberg-/Relenberg-/Seestraße  
im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 261)**

**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und  
3 Abs. 2 BauGB**

**Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**1. Erörterungstermin**

Gelegenheit zur Äußerung bestand im Rahmen eines Erörterungstermins am 15. Mai 2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung unter Beteiligung von Vertretern des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung und der Firma Epple sowie ca. 20 Bürgern.

Die Anregungen im Rahmen des Erörterungstermins werden stichwortartig wiedergegeben. Die Niederschrift über den Erörterungstermin kann in der Bebauungsplanverfahrensakte eingesehen werden.

**Im Wesentlichen ist während der Diskussion von den Bürgern folgendes  
vorgebracht worden:**

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
Es wird befürchtet, dass mit dem Bebauungsplan ausschließlich der Entwurf eines Investors umgesetzt werden soll.	Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das vorliegende Konzept wurde einstimmig als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebietes und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt.	-
Im welchem Bereich ist die Tiefgarage vorgesehen und von wo wird die TG angefahren?	Die Tiefgarage (mit Erde überdeckte Sammelgarage) ist unter der geplanten Bebauung bzw. dem geplanten Innenhof vorgesehen. Der zentrale Bereich des geplanten Innenhofs wird nicht vollständig durch die geplante Sammelgarage unterbaut. Baumpflanzungen mit	-

	Erdanschluss sind hier möglich. Die Garagenzufahrt erfolgt über die Relenbergstraße, im Norden über die bereits bestehende Zufahrt zum Gebäude Relenbergstraße 57.	
Bleibt die Tiefgarage des Hochhauses (Relenbergstraße 57) erhalten?	Ja.	-
Wieviele Wohnungen sind im Plangebiet geplant?	Es sind nach gegenwärtigem Planungsstand ca. 140 Wohnungen geplant (einschließlich der Wohnungen im Gebäude Wiederholdstraße 15).	-
Anregung zum Maß der baulichen Nutzung, Stellplatzanzahl, Verkehrszunahme, Vergleich zum bestehenden Baurecht.	<p>Das konkrete Maß der baulichen Nutzung wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,7 festgesetzt. Es ist im Vergleich zum bestehenden Baurecht (GRZ 0,6/GFZ 2,0) niedriger. Es sind nach aktuellem Planungsstand ca. 1,1 Stellplätze / Wohneinheiten in der Tiefgarage geplant.</p> <p>Die zukünftigen Gebäude im Plangebiet werden über die Relenbergstraße, die Seestraße und Wiederholdstraße sowie über eine geplante private Erschließung entlang der südlichen Gebietsgrenze erschlossen.</p> <p>Ein zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitetes Verkehrs- und Lärmgutachten (BrennerPlan GmbH, Stuttgart, 20. Dezember 2013) kommt zum Ergebnis, dass eine Bebauung des Plangebietes auf Grundlage des neuen Planungsrechts nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt und damit keinen wesentlichen negativen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs im angrenzenden Straßennetz bewirkt. Die für den Ziel-/Quellverkehr relevanten Knotenpunkte können den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Die Kapazitäten dieser</p>	-

Knotenpunkte reichen zudem für deutlich mehr zusätzlichen Verkehr aus, sodass keine Maßnahmen im bestehenden Straßenverkehrsnetz getroffen werden müssen.

Das Lärmgutachten kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – durch den Straßenverkehr teils geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitungen sind hinnehmbar. Bereits heute im Bestand werden die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten. Dies verhindert eine Planung indes nicht. Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets können die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine weitere Überschreitung der Werte durch eine (Neu)planung ist nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft (BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, NVwZ 2007, S. 831 ff.; BVerwG, Beschluss vom 17.02.2010, ZfBR 2010, S. 690 ff.; VGH Mannheim, Urteil vom 17.06.2010, NVwZ-RR 2010, S. 933 ff.). Die Erhöhung der Überschreitungen ist im Vergleich zu den bisherigen Werten so gering, dass sie für das menschliche Ohr nicht gesondert wahrnehmbar ist. Daher besteht auch keine Nachweispflicht für Schallschutzmaßnahmen an Außenteilen der baulichen Anlagen gemäß DIN 4109. Bereits Standardbauteile, wie sie ohnehin aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz verwendet werden, erfüllen hier die entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz. Es handelt sich weiterhin um eine typische Lärmsituation bei

innerstädtischer Nachverdichtung. Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Das Interesse der Anwohner nach Beibehaltung des bestehenden Immissionsniveaus kann hinter das übergeordnete städtebauliche Ziel der Nachverdichtung und der Schaffung zusätzlichen urbanen Wohnraums zurücktreten (vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, NVwZ 2007, S. 831 ff.). In dicht besiedelten Gebieten wie im Stadtgebiet Stuttgart ist es häufig schlicht nicht möglich, schädliche Umwelteinwirkungen auf bestehende Wohngebiete gänzlich zu vermeiden. Gleichzeitig besteht jedoch ein berechtigtes Interesse, neue Baugebiete auch in innerstädtischen Lagen auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. Es besteht ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran, das vorhandene Stadtgebiet rund um das Azenbergareal zu erweitern und dessen Infrastruktur, insbesondere die gute Verbindung in die Innenstadt, zu nutzen.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch höhere Verkehrs- und Lärmbelastungen generierte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen.

	<p>Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte nach den Feststellungen des Lärmgutachtens zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit höheren Lärmbelastungen konfrontiert wären. Die Überschreitungen der Orientierungswerte wären höher als im aktuellen Bestand und höher als im Planfall. Die jetzigen Festsetzungen sind mit der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
Wie groß sind die seitlichen Abstände zwischen den Einzelgebäuden?	Der seitliche Abstand zwischen den Einzelgebäuden beträgt nach gegenwärtigem Planungsstand ca. 11,50 m. Die Bebauung wird in der Höhe abgestuft.	-
Was ist im denkmalgeschützten Institutsgebäude (Wiederholdstraße 15) geplant?	Der gegenwärtige Planungsstand sieht in dem denkmalgeschützten Gebäude an der Wiederholdstraße 15 künftig eine Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss vor.	-
Wann ist Baubeginn und wie lange dauert die Bauphase?	Für den Bebauungsplan ist der Satzungsbeschluss frühestens im 2. Quartal 2014 möglich. Baubeginn daher frühestens im 3. Quartal 2014. Die Bauzeit wird ca. 16 Monate betragen.	-
Wann ist der Abriss der Bestandsbebauung vorgesehen?	Der Abriss ist 2014 vorgesehen.	-
Was ist an der Seestraße geplant	Der Parkdruck in der Umgebung des	-

<p>bezüglich Anwohnerparken und Fahrtrichtungen?</p>	<p>Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) ausgeschlossen. Durch die eventuelle zusätzliche Einschränkung des kostenlosen, unbegrenzten Parkens für Besucher kann der Parksuchverkehr reduziert und die Anzahl freier Stellplätze im Straßenraum über den Tag verteilt erhöht werden. Nach gegenwärtigem Planungsstand sind keine Änderungen der Fahrtrichtungen im Bereich der angrenzenden Straßenzüge geplant.</p>	
<p>Gibt es ein stadtklimatisches Gutachten? Welche Auswirkungen hat die geplante Bebauung auf das Stadtklima bezüglich der Frischluftschneise?</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren. Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit</p>	<p>-</p>

	<p>Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 33 µg/m<sup>3</sup> herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO<sub>2</sub>-Immissionen bis 30 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m<sup>3</sup> berechnet.</p> <p>Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.</p> <p>Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p> <p>Ein Gutachten ist daher nicht erforderlich.</p>	
<p>Laut Wettbewerbsentwurf sind 1,2 Stellplätze/Wohneinheiten im Plangebiet (in der Tiefgarage) vorgesehen. Es besteht die Sorge, dass das „Wilde Parken“ um das Plangebiet zunehmen wird - Forderung: Der Stellplatzschlüssel soll im Plangebiet auf 1,5 Stellplätze/Wohneinheiten erhöht werden.</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das</p>	<p>nein</p>

	<p>Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100 -150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	
<p>Überdimensionierung der Bebauung. Befürchtung der Verschattung auf den Privatgärten im Erdgeschoss (Seestr. 92 – Quant) - Forderung: Verzicht auf 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss an der Seestraße.</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NRW-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der</p>	<p>nein</p>

Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigt: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis

	<p>fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>Abstand zur Seestraße mit 1,0 m zu gering, keine Grünflächen entlang der Seestraße geplant – Forderung: Abstand der geplanten Bebauung soll zur Seestraße auf 5,00 m vergrößert werden.</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt näher an diese heran, begrenzt jedoch im Gegensatz zum bestehenden Baurecht die Länge der Einzelbaukörper, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und</p>	<p>nein</p>

	Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.	
Befürchtung negativer Schalleffekte durch die zukünftige Bebauung an der Seestraße.	Negative Schalleffekte sind aufgrund der festgesetzten Einzelbaufenster nicht zu erwarten (keine geschlossene Baufront).	-

## 2. Auslage

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13. Mai 2013 bis 31. Mai 2013 durchgeführt. Es gingen während dieses Zeitraums Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p><b><u>Beteiligte Nr. 1 bis Nr. 9</u></b> (Sammelschreiben vom 02.05.2013)</p> <p>Einspruch gegen die Wohnbebauung Azenberg-Areal:</p> <p>Wir sind als Anwohner des gegenüberliegenden Quant (Seestraße 92, Relenbergstraße 37 und 39) unmittelbar von der geplanten Neubebauung des Azenbergareals betroffen. In der Bezirksbeiratssitzung am 29.04.2013, in der u.a. auch die Bebauung des Azenbergareals besprochen wurde, war einer der Bewohner als Zuschauer persönlich anwesend und hat mit Entsetzen die Worte der Bezirksvorsteherin Frau Krüger vernommen, welche offenbar absichtlich unsere Bedenken verharmlost beziehungsweise durch geäußerte Ironie ins Lächerliche gezogen hat. Daher sehen wir uns zu einer Richtigstellung unserer Anliegen genötigt:</p>		
<p>Die Bürger wurden im Vorfeld nicht über die Bebauungspläne aufgeklärt, sondern haben sich nach Bekanntwerden der Präsentation des Wettbewerbs in der Türlenstraße selbst an den Beiträger und die übrigen bekannten Entscheidungsträger gewendet. Schon damals war abzusehen, dass die Bebauung bedrohliche Ausmaße annehmen würde und nur der Vorschlag von Kühn Malvezzi mit den 5-geschossigen Gebäuden städtebaulich gemäßigt war.</p>	<p>Die Öffentlichkeit wird im Rahmen des Bebauungsplanes umfassend über die Planungsabsichten informiert und hat im Rahmen des Verfahrens die Gelegenheit Anregungen zur Planung vorzubringen.</p>	<p>-</p> <p>-</p>

<p>Dieser Entwurf wurde allerdings dergestalt überarbeitet, dass die einzelnen Gebäude zwar in der Anzahl weniger wurden, dafür jedoch höher und im Volumen mächtiger sowie den bisherigen Abstand zur Seestraße weiter unterschreiten würden.</p> <p>Dieser neue Entwurf hat bei der Präsentation am 16.04.2013 heftigen Widerstand (!) ausgelöst und ist trotz der im einzelnen gelobten Formensprache der einzelnen Baukörper in folgenden Punkten nicht akzeptabel:</p>	<p>Das Ergebnis der Überarbeitung stellt das endgültige Wettbewerbsergebnis dar und ist damit Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.</p>	
<p>- durch die Nachbearbeitung zu hohe und zu monumentale Einzelbauten, welche die Umgebung völlig dominieren</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu.</p> <p>Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m.</p> <p>Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p>	-
<p>- zu geringer Abstand ( 1 m Entfernung ab Gehsteig) zur Seestraße im Vergleich zur</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere</p>	-

<p>vormaligen Randbebauung (5 m Entfernung ab Gehsteig)</p>	<p>Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	
<p>- erhebliche Einschränkung der Lichtverhältnisse der gegen-überliegenden Wohnungen insbesondere im Erdgeschoss, der 1. Etage und der nach Süden ausgerichteten Gärten, die bislang ganztägig und ganzjährig sonnenbeschienen waren</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende</p>	<p>-</p>

Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein

	<p>Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>- Verlust der Aussichtslage der oberen Wohnungen</p>	<p>Im Vergleich zur bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes wird die Aussicht teilweise eingeschränkt. Die</p>	<p>-</p>

Änderung des Ausblicks ist jedoch grundsätzlich kein privates Interesse von solchem Gewicht, dass es im Rahmen der planerischen Abwägung nicht überwunden werden könnte. Gerade in innerstädtischen Lagen, die durch eine dichte Bebauung geprägt sind, besteht regelmäßig kein Vertrauen in eine bestehende Aussicht. Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034 ff.). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren und höheren Bebauung als bisher konfrontiert wären, welche die bestehende

	<p>Aussichtslage wesentlich stärker beeinträchtigt als der aktuelle Bestand und die Neuplanung. Die jetzigen Festsetzungen sind mit der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestuften Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht weniger massiv und somit von Vorteil für den Ausblick von den Nachbargebäuden.</p> <p>Aufgrund der festgesetzten Einzelbaufenster und den damit einhergehenden seitlichen Abständen zwischen den Gebäuden bestehen auch künftig Blickbeziehungen in südliche Richtung.</p>	
- höhere Lärmbelastung durch zu nahe Bebauung (nachteilige Schalleffekte)	Negative Schalleffekte sind aufgrund der festgesetzten Einzelbaufenster nicht zu erwarten (keine geschlossene Baufront).	-
- Wertminderung nahezu aller Wohnungen	Eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnwertes und damit eine Wertminderung im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung infolge einer Neubebauung innerhalb des Plangebietes ist weder durch die geplante Baustruktur noch durch die damit verbundenen Änderungen beim Verkehr/Lärm sowie der Besonnung zu erwarten. Das Quant-Gebäude wird allein wegen seiner Abmessungen (fünf Geschosse und zurückgesetztes Dachgeschoss zur Seestraße / Gebäudelänge von über 50 m) weiterhin eine hervorgehobene Wirkung an der Seestraße entfalten.	-
- Verschlechterung der Parksituation durch den Wegfall von Parkplätzen und der Planung von nur 1,2 Parkplätzen pro Wohnung der neuen Bebauung	Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.	-

	<p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	
<p>- Weitere Verengung der schmalen Seestraße und damit einhergehende Gefahrenzunahme im Autoverkehr, Einschränkung der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr</p>	<p>Der Straßenquerschnitt der Seestraße bleibt unverändert. Die notwendige Befahrbarkeit für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie den Individualverkehr wird durch ein entsprechendes Parkierungskonzept unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geregelt.</p>	<p>-</p>
<p>- Im Azenbergareal leben viele Kinder. Durch die zunehmende Bebauung und zunehmende Verkehrs-intensität werden den Kindern natürliche Spielwege eingeschränkt und es entsteht ein höheres Unfallrisiko</p>	<p>Die zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrs- und Lärmgutachten (BrennerPlan GmbH, Stuttgart, 20. Dezember 2013) kommen zum Ergebnis, dass eine Bebauung des Plangebietes auf Grundlage des neuen Planrechts nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt und</p>	<p>-</p>

	<p>damit keine wesentlichen negativen Einflüsse auf die Qualität des Verkehrsablaufs im angrenzenden Straßennetz bewirkt.</p> <p>Durch die Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit am südlichen Rand des Plangebietes entstehen neue verkehrsarme Bewegungsflächen auch für Kinder der umgebenden Gebiete.</p> <p>Für die Bewohner der Neubebauung werden Spielflächen für Kleinkinder im Bereich des geplanten begrünten Innenhofs geschaffen.</p>	
<p>Eine Visualisierung einer solchen Baumasse lässt sich heute am Beispiel der Bebauung des ehemaligen Messegeländes schon jetzt nachvollziehen: Trotz einer großzügigeren Umgebung und breiterer Straßen im Vergleich zur Seestraße wirken die fünf(!)-geschossigen Gebäude zu mächtig, stereotyp und abweisend. Auch die Beteiligung namhafter Architekten führte leider nicht zu einer dem Killesberg und der Weißenhofsiedlung angemessenen Bebauung.</p> <p>Es wirkt sich sehr nachteilig auf die Architektur aus, wenn durch maximale Gewinnerzielungsabsicht die Investoren gezwungen werden, in einer Stadt, die sich durch moderate Gebäudeensembles entlang der Hanglagen auszeichnet, massive Flachlandarchitektur an nicht vorhandenen Prachtstraßen zu planen. Die historisch bedingten Fehler im Städtebau der vergangenen Jahre sollten wider besseren Wissens nicht wiederholt werden.</p>	<p>Die Architektur einer künftigen Bebauung lässt sich nur bedingt im Rahmen eines Bebauungsplans regeln. Die Umsetzung des für das Plangebiet vorliegenden Wettbewerbsergebnisses lässt jedoch eine qualitätsvolle, dem Ort angemessene Bebauung und Architektur erwarten.</p> <p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu.</p> <p>Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrünten Innenhof</p>	-

	<p>(„Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p>	
<p>Das Quant ist eines der schönsten und markantesten Gebäude, die in den letzten Jahren im Rahmen aufwendiger Umbaumaßnahmen in Stuttgart entstanden sind. Das Quant braucht mehr Wirkungsfläche zur räumlichen Entfaltung und darf nicht von überdimensionierten Gebäuden erdrückt werden.</p>	<p>Die Beurteilung von Architektur ist stets auch mit einem subjektiven ästhetischen Empfinden verbunden.</p> <p>Die Umsetzung des für das Plangebiet vorliegenden Wettbewerbsergebnisses lässt gegenüber dem Quant-Gebäude eine qualitätsvolle, dem Ort angemessene Bebauung und Architektur erwarten.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben hat auch nicht ausnahmsweise trotz</p>	<p>-</p>

Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude nördlich der Seestraße weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im mehrgeschossig bebauten Innenstadtbereich. Aufgrund dieser Lage ist mit einer Nachverdichtung zu rechnen. Dies gerade auch angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in Stuttgart und der begehrten Wohnlage rund um das Azenbergareal. Weiterhin wird im Plangebiet kein einheitlicher langer Baukörper festgesetzt, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind Einzelhäuser („Stadtvillen“) geplant, die eine offene Atmosphäre schaffen und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof schaffen. Das nördlich der Seestraße gelegene Gebäude Seestraße 92 („Quant-Gebäude“) wird allein wegen seiner Abmessungen (fünf Geschosse und zurückgesetztes Dachgeschoss zur Seestraße; Gebäudelänge von über 50 m) weiterhin eine hervorgehobene Wirkung entfalten.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des

	<p>Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034 ff.). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung als bisher konfrontiert wären. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>Wir werden nicht tatenlos zusehen, wie durch die angrenzende Bebauung die architektonischen Qualitäten des Quant und unsere Wohnqualität massiv beeinträchtigt werden und haben daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Anwalt beauftragt. Dieser wird mit dem Stadtplanungsamt Kontakt aufnehmen und anschließend eine</p>	<p>Weitere Anregungen können selbstverständlich innerhalb des weiteren Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geäußert werden.</p>	<p>-</p>

Stellungnahme abgeben, die neben unseren Anliegen sicherlich auch noch weitere Punkte enthalten wird.		
<p><b><u>Beteiligte Nr. 1 bis Nr. 11</u></b> (Email vom 17.05.2013)</p> <p>Zusammenfassung der Einwendungen im Rahmen des Erörterungstermins zum Bebauungsplan Azenberg-/Relenberg-/Seestraße (Stgt 261) am 15.05.2013</p>		
<p>- Geplante „Stadtvillen“ harmonisieren an breiten Straßen in der Innenstadt (z. B. Heilbronner Straße, Hauptstätter Straße), für die kleine schmale Seestraße ist diese Baumasse völlig überdimensioniert; wir befinden uns am Fuß eines qualitativ voll bebauten Wohngebiets mit strengen Bauvorschriften für die Bebauungsdichte.</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p>	-
<p>Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beanstanden:</p> <p>- Abstand von der Seestraße: Fast alle Gebäude haben einen Abstand von mindestens 5 Meter vom Gehweg und sind anschaulich bepflanzt. Auch das bisherige</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im</p>	-

<p>Gebäude Seestraße 75, das abgerissen werden soll, hat diesen Abstand. Bei dem aktuellen Bauvorhaben soll der Abstand vom Gehweg entlang der Seestraße jetzt auf 1,5 m reduziert werden.</p>	<p>Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	
<p>Hierzu haben wir folgende Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefährdung der vorhandenen Frischluftschneise, insbesondere im Zusammenspiel mit der Höhe der geplanten Gebäude, Verschärfung der Feinstaubbelastung.</li> </ul>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünzte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p> <p>Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte</p>	<p>-</p>

	<p>Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 33 µg/m<sup>3</sup> herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO<sub>2</sub>-Immissionen bis 30 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m<sup>3</sup> berechnet.</p> <p>Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.</p> <p>Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p>	
<p>- Qualitätsvolle Begrünung des verbleibenden Seitenstreifens von nur 1,5 m ist nicht möglich, gegenüberliegende Anwohner müssen auf einen nackten Steinklotz blicken (unüblich für diese Gegend). Den künftigen Anwohnern des neu zu bebauenden Areals will man dies nicht zumuten, hier ist eine ordentliche Bepflanzung im Innenbereich vorgesehen.</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	-
<p>- Negative Schalleffekte durch geringen Abstand zur Seestraße und fehlender qualitativer Begrünung; unsere Forderung:</p>	<p>Negative Schalleffekte sind aufgrund der festgesetzten Einzelbaufenster nicht zu erwarten (keine geschlossene Baufront).</p>	nein

<p>Abstand mindestens wie bisher belassen. Die Seestraße ist nicht die Heilbronner Straße.</p>		
<p>Einwendungen gegen die geplante Höhe der Gebäude:  - 6 Geschosse, bisher (maximal) 3 Geschosse entlang der Seestraße. Höhe der geplanten Gebäude entlang der Seestraße und die Reduzierung des Abstands von der Seestraße führen zwangsläufig zu einer Verschattung der kleinen Seestraße und der gegenüberliegenden Wohnungen (insbesondere in den unteren Etagen). Dies kann man bereits vor Vorliegen eines Beschattungsgutachtens erkennen.</p> <p>Unsere Forderung:  Gebäude entlang der Seestraße um ein Vollgeschoss und um eines der beiden Dachgeschosse reduzieren. Wir sind nicht an der Heilbronner Straße, sondern in der kleinen Seestraße. Selbst bei der geplanten Bebauung der breiten Nordbahnhofstraße (mit U-Bahn) sind (bis auf eine Stelle) lediglich 5 Geschosse vorgesehen.</p>	<p>Zu bedenken ist, dass das bestehende Baurecht entlang der Seestraße eine Gebäudehöhe von 12 m zulässt, was einer maximal viergeschossigen Bebauung entspricht.</p> <p>In einem Abstand von ca.15 m von der Seestraße sind darüber hinaus bis zu 16-geschossige Gebäude zulässig.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der</p>	<p>nein</p>

Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigt: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca.

	<p>11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>Einwendungen gegen die Anzahl der geplanten Parkplätze:  - Bereits jetzt ist alles zugeparkt. Ständig kreisen Parkplatzsuchende um die Seestraße und blockieren die Wege.  Einziges Ausweichstelle bei Gegenverkehr in die Stellplätze direkt an der Seestraße 75, die durch die Neubebauung wegfallen werden, was zu einer weiteren Verengung durch künftig längs parkende Fahrzeuge führen wird.  Bei nur 1,2 Parkplätzen pro</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen.  Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze</p>	<p>nein</p>

<p>Wohnung wird sich die Situation weiter verschärfen.</p> <p>Unsere Forderung: Die Chancen der Neubebauung nutzen und mind. 1,5 Parkplätze pro Wohnung vorsehen, z. B. durch Einsatz von Mehrfachparkern, wie dies auch im gegenüber liegenden Gebäude „Quant“ realisiert wurde.</p>	<p>im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1.500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	
<p>Fazit: Wir respektieren die geplante Bebauung des Azenbergareals, aber wir erwarten, dass auch unsere Interessen angemessen berücksichtigt werden. Diese Interessen werden bei der geplanten massiven Bebauung völlig ignoriert. Wir werden definitiv nicht akzeptieren, dass insbesondere wir als Bewohner in den unteren Etagen der gegenüberliegenden Gebäude im Interesse der Gewinnmaximierung des Bauträgers/ Investors künftig im Dunkeln sitzen sollen.</p>	<p>Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das vorliegende Konzept wurde einstimmig als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebietes und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt. Die geplante maximal sechsgeschossige, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung, gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüneten Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die</p>	<p>-</p>

vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.

Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und

insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft

	<p>seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p><b>Beteiligte Nr. 1 bis Nr.11</b> (Sammelschreiben vom 23.05.2013)</p> <p>In vorbezeichneter Angelegenheit nehme ich Bezug auf den Erörterungstermin am 15. Mai 2013, in welchem die künftige Planung kursorisch vorgestellt wurde. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung / frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nehme ich für meine Mandanten wie im Schreiben vom 15. Mai 2013 angezeigt zu den Planungsabsichten der Stadt Stuttgart, soweit sie bisher ersichtlich sind, wie folgt Stellung.</p>		
<p><u>I. Aktueller Status</u></p> <p>1. Das Plangebiet im Stadtbezirk Stuttgart-Nord wird im Norden von der Seestraße im Osten von der Wiederholdstraße, im Süden vom Gelände der Universität Stuttgart und im Westen von der</p>		

<p>Relenberg-straße sowie dem Flst. 8494/1 begrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Die bestehende Bebauung entlang der Seestraße (Seestraße 71, 75 und 77) verläuft parallel zu dieser dreigeschossig. Ferner befindet sich rückversetzt das zweigeschossige ehemalige Verwaltungsgebäude der Universität Stuttgart sowie ein ebenfalls zweigeschossiges ehemaliges Labor und Werkstattgebäude. Östlich, im Bereich des Kreuzungsbereichs See-/ Wiederholdstraße, befindet sich das Gebäude Wiederholdstraße 15.</p>		
<p>2. Planungsrechtlich maßgeblich ist der Bebauungsplan Azenbergstraße (Stgt 62) von 1967, der ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festsetzt. Nach derzeitigem Planungsstand ist damit Wohnnutzung ausgeschlossen. Geplant ist nun eine maximal sechsgeschossige Bebauung mit sieben hochhausähnlichen Einzelhäusern, die um einen begrünten Innenhof gruppiert werden. Vier Einzelhäuser werden direkt entlang der Seestraße platziert mit einem Abstand von nur 1.50 m zum Gehweg, drei weitere sogenannte Stadtvillen sind zurückversetzt geplant. Insgesamt sollen ca. 137 Wohnungen entstehen und planungsrechtlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. In diesem sollen neben dem Wohnen auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein.</p>		
<p><u>I. Stellungnahme</u></p> <p>1. Die Einwender sind Bewohner des sogenannten Quantgebäudes</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung</p>	<p>-</p>

(Seestraße 92, Relenbergstraße 37 und 39). Sie sind damit lediglich getrennt durch die Seestraße unmittelbar von der geplanten Neubebauung betroffen. Diese wird insgesamt als übermäßige Nachverdichtung auf dem Azenbergareal empfunden, die umgekehrt die städtebauliche Wirkung und Wertigkeit des Quartals mindert. Es ist deshalb besonders sensibel gegen eine Veränderung des unmittelbar angrenzenden Gebäudestatus, der sehr leicht erdrückend wirken kann.

nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Das geplante Bauvorhaben hat auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude nördlich der Seestraße weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im mehrgeschossig bebauten Innenstadtbereich. Aufgrund dieser Lage ist mit einer Nachverdichtung zu rechnen. Dies gerade auch angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in Stuttgart und der begehrten Wohnlage rund um das Azenbergareal. Weiterhin wird im Plangebiet kein einheitlicher langer

Baukörper festgesetzt, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind Einzelhäuser („Stadvillen“) geplant, die eine offene Atmosphäre schaffen und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof schaffen. Das nördlich der Seestraße gelegene Gebäude Seestraße 92 („Quant-Gebäude“) wird allein wegen seiner Abmessungen (fünf Geschosse und zurückgesetztes Dachgeschoss zur Seestraße; Gebäudelänge von über 50 m) weiterhin eine hervorgehobene Wirkung entfalten.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an

	<p>und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034 ff.). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung als bisher konfrontiert wären. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>2. Die Bedenken richten sich deshalb insbesondere gegen verschiedene Aspekte des Maßes der baulichen Nutzung, soweit es derzeit erkennbar ist. Folgende Teilaspekte seien herausgegriffen:</p> <p>- Die intendierte Nutzung des Plangebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von (GFZ) mit 1,5 fällt spürbar zu hoch aus.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,7 fest. Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die für diesen innerstädtischen Bereich gewünschte bauliche Dichte zu ermöglichen. Weiter entspricht die geplante Neubebauung dem prämierten und überarbeiteten Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs. Baustruktur und Bebauungsdichte wurden hierbei entsprechend der spezifischen Lage im Stadtgebiet als angemessen betrachtet. Außerdem ist die hohe Ausnutzung der Fläche des Plangebiets aufgrund der Nähe</p>	<p>-</p>

zu den Infrastruktureinrichtungen der Stuttgarter City wünschenswert. Nach der BauGB/BauNVO-Novelle vom 11. Juni 2013 können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitungen nicht. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung in der Umgebung ist über die angrenzenden Straßenräume sowie die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern gewährleistet (siehe auch Besonnungsstudie, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013)

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung werden dadurch vermieden, dass ausschließlich bereits versiegelte bzw. überbaute Flächen in Anspruch genommen werden. Im Plangebiet müssen zwar Bäume entfernt werden, auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt sind jedoch qualifizierte Ersatzpflanzungen mit Laubbäumen im Verhältnis 1: 2 soweit möglich innerhalb des Geltungsbereichs und ansonsten an anderer Stelle im Stadtbezirk Nord vorzunehmen. Dies wirkt sich nicht

	<p>nur auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, sondern auch auf die Qualität von Wohnungen bzw. Arbeitsstätten positiv aus. Das Konzept der geplanten Bebauung weist aufgrund der festgesetzten Einzelbaufenster einen Einzelhauscharakter auf, was hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten ist. Daneben versprechen der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt von Einzelbäumen und Neupflanzungen mit Erdanschluss eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit.</p> <p>Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen den Überschreitungen nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung kann in einer unterirdischen Garage nachgewiesen werden. Die Zufahrt wird dabei von der Relenberg-straße aus erfolgen. Auf diese Weise können die Bereiche im Inneren des Quartiers vom Verkehr freigehalten werden. Das bestehende Straßennetz kann den durch die Neubebauung verursachten zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass für das Plangebiet ein guter Anschluss an den ÖPNV besteht. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.</p>	
<p>- Durch die bis zu sechsgeschossige Bebauung entstehen, insbesondere auch im Vergleich zur bisherigen dreigeschossigen Bebauung, zu hohe und zu monumentale Einzelbauten, welche in der Umgebung bislang nicht vorhanden sind und diese städtebaulich beherrschen. Dem gegenüber ist die Viergeschossigkeit des Quant zu</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen</p>	<p>-</p>

<p>erwähnen.</p>	<p>Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p>	
<p>- Der Abstand der vier Stadtvillen zum Gehsteig der Seestraße mit 1 m bzw. 1,5 m ist im Vergleich zur bestehenden Randbebauung mit 5 m ab dem Gehsteig zu gering. Anders als bislang wird sich die Begrünung in den künftigen Innenbereich des Plangebiets verlagern. Zum Quant hin rücken die Gebäude deutlich näher heran. Dies bedeutet eine erhebliche Verschlechterung der Belichtung und Besonnung gegenüberliegender Wohnungen. Stark betroffen sind das Erdgeschoss, das erste Geschoss und die nach Süden ausgerichteten Gärten. Der in dieser Gegend vorherrschende rücksichtsvolle Abstand zum Nachbargebäude wird im Interesse der geplanten Maximalbebauung völlig ignoriert. Es wird deshalb die Einholung eines Gutachtens, aus dem sich die künftige Verschattung ergibt, gefordert. Dieses Gutachten darf kein Parteigutachten sein.</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung</p>	<p>ja</p>

nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt. Im Vergleich zur bestehenden

Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Ver-schattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen

	<p>werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>- Indem die Gebäudekörper näher an die Seestraße rücken, muss mit einer Verschlechterung der Lärmsituation gerechnet werden. Meine Mandanten fordern deshalb weiterhin ein Lärmgutachten. Dies gilt besonders in Verbindung mit der absehbaren Zunahme des durch die Bebauung ausgelösten Zu- und Abfahrtsverkehrs, der in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht mehr zumutbar ist.</p>	<p>Die zukünftigen Gebäude im Plangebiet werden über die Relenberg-straße, die Seestraße und Wiederholdstraße sowie über eine geplante private Erschließung entlang der südlichen Gebietsgrenze erschlossen. Ein zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitetes Verkehrs- und Lärmgutachten (BrennerPlan GmbH, Stuttgart, 20. Dezember 2013) kommt zum Ergebnis, dass eine Bebauung des Plangebietes auf Grundlage des neuen Planungsrechts nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt und damit keinen wesentlichen negativen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs im angrenzenden Straßennetz bewirkt. Die für den Ziel-/Quellverkehr relevanten Knotenpunkte können den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Die Kapazitäten dieser Knotenpunkte reichen zudem für deutlich mehr zusätzlichen Verkehr aus, sodass keine Maßnahmen im bestehenden Straßenverkehrsnetz getroffen werden müssen.</p>	<p>ja</p>

Das Lärmgutachten kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – durch den Straßenverkehr teils geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitungen sind hinnehmbar. Bereits heute im Bestand werden die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten. Dies verhindert eine Planung indes nicht. Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets können die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine weitere Überschreitung der Werte durch eine (Neu)planung ist nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft (BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, NVwZ 2007, S. 831 ff.; BVerwG, Beschluss vom 17.02.2010, ZfBR 2010, S. 690 ff.; VGH Mannheim, Urteil vom 17.06.2010, NVwZ-RR 2010, S. 933 ff.). Die Erhöhung der Überschreitungen ist im Vergleich zu den bisherigen Werten so gering, dass sie für das menschliche Ohr nicht gesondert wahrnehmbar ist. Daher besteht auch keine Nachweispflicht für Schallschutzmaßnahmen an Außenteilen der baulichen Anlagen gemäß DIN 4109. Bereits Standardbauteile, wie sie ohnehin aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz verwendet werden, erfüllen hier die entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz. Es handelt sich weiterhin um eine typische Lärmsituation bei innerstädtischer Nachverdichtung. Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Das Interesse der Anwohner nach Beibehaltung des

bestehenden Immissionsniveaus kann hinter das übergeordnete städtebauliche Ziel der Nachverdichtung und der Schaffung zusätzlichen urbanen Wohnraums zurücktreten (vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, NVwZ 2007, S. 831 ff.). In dicht besiedelten Gebieten wie im Stadtgebiet Stuttgart ist es häufig schlicht nicht möglich, schädliche Umwelteinwirkungen auf bestehende Wohngebiete gänzlich zu vermeiden. Gleichzeitig besteht jedoch ein berechtigtes Interesse, neue Baugebiete auch in innerstädtischen Lagen auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. Es besteht ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran, das vorhandene Stadtgebiet rund um das Azenbergareal zu erweitern und dessen Infrastruktur, insbesondere die gute Verbindung in die Innenstadt, zu nutzen.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch höhere Verkehrs- und Lärmbelastungen generierte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner

	<p>Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte nach den Feststellungen des Lärmgutachtens zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit höheren Lärmbelastungen konfrontiert wären. Die Überschreitungen der Orientierungswerte wären höher als im aktuellen Bestand und höher als im Planfall. Die jetzigen Festsetzungen sind mit der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>- Die Seestraße ist nicht geeignet, den zukünftigen Verkehr, welchen 137 neue Wohnungen auslösen werden, aufzunehmen. Bereits jetzt ist die Straße zu schmal, sobald größere Fahrzeuge wie Lkw diese befahren. Vorgesehen ist, die notwendigen Stellplätze für die neuen Wohnungen und das Bestandsgebäude in einer gemeinsamen Tiefgarage zu schaffen. Durch die Vorgabe von lediglich einem Stellplatz pro Wohneinheit kann der neu ausgelastete ruhende Verkehr nicht annähernd aufgenommen werden. Deshalb sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu schaffen. Anderenfalls wird die Parksituation im öffentlichen Bereich unzumutbar.</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen</p>	<p>-</p>

	<p>für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	
<p>3. Das Plangebiet ist lt. Klimaatlas Region Stuttgart als Stadt- bzw. Stadtrand-Klimatop ausgewiesen. Es befindet sich im Einzugsbereich einer Frischluftschneise, deren Erhaltung zwingend erforderlich ist. Meine Mandanten fordern deshalb die Einholung eines stadtklimatologischen Gutachtens.</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren. Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen. Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 33 µg/m<sup>3</sup> herrschen. Für die</p>	<p>nein</p>

	<p>Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO<sub>2</sub>-Immissionen bis 30 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m<sup>3</sup> berechnet.</p> <p>Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.</p> <p>Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p> <p>Ein Gutachten ist daher nicht erforderlich.</p>	
<p>4. Die Stadt Stuttgart hat sich verfahrensrechtlich für das Vorgehen nach § 13 a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung entschieden. Dies bedeutet den Wegfall der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Entfall eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB. Hier werden im Zuge des weiteren Planungsverfahrens nähere Ausführungen zu machen sein.</p>	<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient.</p> <p>Die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht erreicht. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Zudem wird einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.</p> <p>Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer</p>	-

	<p>Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.</p>	
<p>5. Die Einwender werden den weiteren Planungsablauf kritisch begleiten und kündigen bereits jetzt im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine detaillierte Stellungnahme an. Entscheidend für die Akzeptanz und auch die Rechtmäßigkeit des künftigen Bebauungsplans Azenberg-/Relenberg-/Seestraße wird es sein, ob die künftige Neubebauung sich harmonisch in die Umgebung einfügt oder einseitig dem Ziel der Nachverdichtung Vorrang eingeräumt wird. Die aktuell bekannte Konzeption der sieben Stadtvillen mit bis zu sechsgeschossiger Bebauung wird als gebietsunverträglich angesehen und abgelehnt.</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p>	-
<p><b><u>Beteiligter Nr. 2</u></b> (Email vom 15.05.2013)</p> <p>Als Anwohner des Quant (Wohnung im EG) verfolgen wir mit Interesse den Verlauf der Planungen. Auch wenn der interessanteste Entwurf aus dem Architektenwettbewerb umgesetzt werden soll, sehen wir folgende Kritikpunkte am Bebauungsplan.</p>		

1. Die Neubebauung soll näher an die Seestraße rücken als bisher, gleichzeitig wird von 3 auf 6 Vollgeschosse erhöht. Die Seestraße ist eine der großen und wichtigen Frischluftschneisen für die Innenstadt. Daher wird sich die Bebauung in diesem Umfang negativ auf die Frischluftversorgung auswirken.

-

Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren. Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung

	<p>getragen.  Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 33 µg/m<sup>3</sup> herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO<sub>2</sub>-Immissionen bis 30 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m<sup>3</sup> berechnet.  Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p>	
<p>2. Sechs Vollgeschosse an der Seestraße führen zu einer erheblichen Beschattung der Straße und der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Dies trifft vor allem uns, die Bewohner/Besitzer der EG-Wohnungen. Alle Wohnungen entlang der Seestraße werden durch die vollverglaste Südseite belichtet. Beim Kauf wurde uns seitens Bauträger versichert, dass der Bebauungsplan betreff Seestraße / Azenbergstraße eine Bebauung entlang der Seestraße von maximal 12,5 m Höhe vorsieht - eben nicht höher als heutiger Bestand. Für uns ein zusätzliches Kaufargument, auch im Hinblick auf die Werterhaltung der Immobilie.</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und</p>	<p>-</p>

Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigt: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten

	<p>mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>3. Die Planung für ca.140 neue Wohnungen sieht nur 1,2 Stellplätze pro Wohnung vor. Das wird die zurzeit äußerst schwierige</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage</p>	<p>-</p>

<p>Parksituation in dieser Gegend wesentlich verschärfen. Dazu kommen Fahrzeuge von Besuchern, Handwerkern, Pflegediensten, etc., für die auch Parkraum zu berücksichtigen ist.</p>	<p>vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100 - 150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	
<p>Daher bitten wir Sie ausdrücklich Folgendes zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Azenbergareal im Bereich Seestraße mit maximal vier Vollgeschossen</li> <li>- Abstand der Bebauung zum Gehsteig Seestraße</li> <li>- 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit Azenbergareal.</li> </ul>	<p>Siehe Erwiderung zu den Anregungen Ziffer 1-3.</p>	<p>nein</p>

## **Beteiligter Nr. 8**

(E-Mail vom 31.05.2013)

Wir wohnen in der Erdgeschosswohnung im Haus Seestr. 92. Somit sind wir unmittelbar betroffen von dem, was uns gegenüber gebaut wird. Ich habe an der Präsentation des Bauvorhabens mit Stadtbezirksrat Vertretern und Architekten teilgenommen. Vielen Dank noch mal für diese Gelegenheit. Leider musste ich erfahren, dass die Stadtvillen viel höher sein werden (6 Stockwerke) und dazu auch noch näher an uns ran gebaut werden als jetzige Bauten. Da ist mir kalter Schweiß den Rücken runter gelaufen. Jetzt schon haben wir damit zu kämpfen, dass bei uns in der Wohnung sehr wenig Licht ankommt. In den Wintermonaten schleicht die Sonne kaum über die 3-geschossige Gebäude uns gegenüber. Wenn stattdessen 6 Geschosse gegenüber stehen, werden wir insgesamt im Jahr wesentlich mehr beschattet. Das ist wohl klar auch ohne Simulation und Gutachten. Positiv zu bewerten ist, dass die Neubauten in getrennten Blocks geplant sind. Das schafft vor uns eine Lücke, die effektiv ca. 40 Minuten die Sonne durchlässt (nach meiner Berechnung). Dafür stehen uns in der Zukunft die geplanten Villen 9 Stunden am Tag die Sonne (an sonnigen Tagen bei tiefem Sonnenstand). Dies wird unsere Wohnqualität eindeutig verschlechtern. Die zukünftigen Nachbarn

Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und

sollen schöne Wohnungen bekommen, aber bitte verschlechtern Sie damit nicht unsere Lebensqualität!

insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft

	<p>seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>Um hier konstruktiv zu bleiben, möchte ich Optimierungen für das Bauvorhaben vorschlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reduzierung der Geschosse oder Bauhöhe.</li> <li>2. Verschiebung der Bauten von der Seestraße weiter weg.</li> <li>3. Vergrößern des Abstandes zwischen einzelnen Blocks.</li> </ol>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des</p>	<p>nein</p>

	Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.	
4. Und nicht vergessen viele, viele Parkplätze zu planen. Stuttgart ist eine Autostadt. (Daimler, Porsche, Bosch...)	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen.</p> <p>Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	-
Der § 1 Abs. 5 BauGB drückt		

<p>es eigentlich schön aus:  "(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln."  Vielen Dank für Ihr Verständnis. Über eine Bestätigung des Eingangs dieser Rückmeldung würden wir uns freuen.</p>	<p>Die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Ziele werden beachtet.  Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Sinne einer Wiedernutzung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.</p>	
<p><b><u>Beteiligter Nr. 6, Beteiligter Nr. 9, Beteiligte Nr. 23 - 67</u></b>  (Schreiben/Unterschriftensammlung ohne Datumangabe)</p> <p>Nach Begutachtung der einsehbaren Unterlagen erhebe ich hiermit als direkt von dem Bauvorhaben betroffener Anwohner Einspruch gegen das Gesuch der geplanten Bebauung des Azenbergareals.</p>		
<p>Hauptpunkte der Kritik:</p> <p>1. Verschlechterung der Luftverhältnisse aufgrund unzulässigen Eingriffs (Bauhöhe) in</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung</p>	<p>-</p>

<p>die vorhandene Frischluftschneise.</p>	<p>mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren. Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 33 µg/m<sup>3</sup> herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO<sub>2</sub>-Immissionen bis 30 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m<sup>3</sup> berechnet. Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p>	
<p>2. Aufgrund der Nachbarbebauung (7 Klötze) fühlt man sich erdrückt und das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen</p>	<p>-</p>

18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Das geplante Bauvorhaben hat auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude nördlich der Seestraße weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im mehrgeschossig bebauten Innenstadtbereich. Aufgrund dieser Lage ist mit einer Nachverdichtung zu rechnen. Dies gerade auch angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in Stuttgart und der begehrten Wohnlage rund um das Azenbergareal. Weiterhin wird im Plangebiet kein einheitlicher langer Baukörper festgesetzt, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind Einzelhäuser

(„Stadtvillen“) geplant, die eine offene Atmosphäre schaffen und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof schaffen. Das nördlich der Seestraße gelegene Gebäude Seestraße 92 („Quant-Gebäude“) wird allein wegen seiner Abmessungen (fünf Geschosse und zurückgesetztes Dachgeschoss zur Seestraße; Gebäudelänge von über 50 m) weiterhin eine hervorgehobene Wirkung entfalten.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der

	<p>Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034 ff.). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung als bisher konfrontiert wären. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>3. Verschattung der umliegenden Gebäude (6 Stockwerke statt wie bisher 3 bei gleichzeitiger Verschiebung der Baufluchten).</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH,</p>	<p>-</p>

Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des

	<p>Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>4. Höhere Lärmbelastung durch zu nahe Bebauung (Abstand zum Gehsteig Seestraße nur ca. 1,5 m, eingeschränkte Bepflanzungsmöglichkeiten).</p>	<p>Negative Schalleffekte sind aufgrund der festgesetzten Einzelbaufenster nicht zu erwarten (keine geschlossene Baufront).</p> <p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere</p>	<p>-</p>

	<p>Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	
<p>5. Verschlechterung der Parkplatzsituation aufgrund 137 Wohnungen und nur 1,2 geplanten Parkplätzen pro Wohnung.</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen.</p> <p>Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen</p>	<p>-</p>

	für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.	
6. Weitere Verengung der schmalen Seestraße.	Der Straßenquerschnitt der Seestraße bleibt unverändert. Die notwendige Befahrbarkeit für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie der Individualverkehr werden durch ein entsprechendes Parkierungskonzept unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geregelt.	-
Die Zulassung des Projektes wäre aus den vorgenannten Gründen ermessensfehlerhaft. Nach dem Architekturwettbewerb 11/2012 hat eine Überarbeitung stattgefunden, die bedrohliche Ausmaße annimmt. Ich darf daher auffordern, die vorgetragenen Aspekte sachgerecht zu würdigen und das Projekt in dieser Form zu untersagen.	Das Ergebnis der Überarbeitung stellt das endgültige Wettbewerbsergebnis dar und ist damit Grundlage des Bebauungsplanverfahrens.	nein
<b>Beteiligter Nr. 12</b> (E-Mail vom 14.05.2013)  Mit Interesse verfolge ich den Verlauf der Planungen. Der Architektenvorschlag ist gelungen, das Ergebnis, das Sie mit dem vorgelegten Bebauungsplan verfolgen, nicht optimal. Folgende Aspekte scheinen mir nicht ausreichend berücksichtigt zu sein:		
1. Die Neubebauung soll näher an die Seestraße rücken als die	Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den	-

bisherige Bebauung. Gleichzeitig sollen sechs Vollgeschosse zulässig sein. Dies wird nicht ohne Auswirkung auf die Frischluftversorgung bleiben. Die Seestraße ist eine der großen und wichtigen Frischluftschneisen für die Innenstadt. Wenn wir die Seestraße enger gestalten und die Baukörper höher als bisher, wird dies die Luftmenge, die in die Stadt strömen kann, verringern.

Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.

Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren. Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.

	<p>Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 33 µg/m<sup>3</sup> herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO<sub>2</sub>-Immissionen bis 30 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m<sup>3</sup> berechnet. Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p>	
<p>2. Sechs Vollgeschosse an der Seestraße führen zu einer erheblichen Beschattung der Straße und der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Es ist nicht nur der geringere Sonneneinfall, der die Bewohner - jedenfalls in den unteren Etagen - beeinträchtigt, sondern auch die Tatsache, dass Straße und Gehweg schlechter trocknen und im Winter mit mehr Glätte zu rechnen ist.</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende</p>	<p>-</p>

Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein

	<p>Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>3. Für das neue Bauvorhaben soll für knapp 140 Wohnungen nur ein</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße</p>	<p>-</p>

<p>Stellplatz pro Wohnung erforderlich sein. Das wird zu einer erheblichen Verschärfung der ohnehin schwierigen Parksituation in dieser Gegend führen. Die meisten der geplanten Wohnungen werden im Hochpreissegment erstellt werden. Es entspricht der Erfahrung, dass die Bewohner solcher Wohnungen über wenigstens zwei Fahrzeuge verfügen. Besucher, Handwerker, Pflegedienste etc. für die neuen Bewohner verschärfen das Problem.</p>	<p>15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	
<p>Deshalb meine dringende Empfehlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximal fünf Vollgeschosse,</li> <li>- Baugrenze wie die bisherigen Gebäude an der Seestraße,</li> <li>- 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit.</li> </ul> <p>Masse und Investorenglück sind nicht das oberste Gebot in unserer</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront,</p>	<p>nein</p>

<p>Stadt. Alles darf Augenmaß behalten.</p>	<p>sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p> <p>Siehe Erwiderung zu den Anregungen Ziffer 1-3.</p>	
<p><b>Beteiligter Nr. 13</b> (Schreiben vom 14.05.2013)</p> <p>Bezugnehmend auf das o.g. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Neuaufstellung eines Bebauungsplans möchte ich auf folgende Bedenken hinweisen:</p>		
<p>1. Frischluftschneise Seestraße Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, durch den aus nordwestlicher Richtung Frischluft in den Talkessel einströmt. Aus diesem Grunde hieß es früher, dass eine Nachfolgebebauung nur in Höhe der Bestandsgebäude erfolgen dürfe, um die Frischluftzufuhr für die Innenstadt nicht weiter einzuschränken.</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut</p>	-

	<p>Klima und Luft resultieren. Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 33 µg/m<sup>3</sup> herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO<sub>2</sub>-Immissionen bis 30 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m<sup>3</sup> berechnet. Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p>	
<p><b>2. Baugrenze</b> Die bereits jetzt schmale Fläche zwischen den Gebäuden auf der einen und der anderen Seite der Seestraße soll durch eine Verschiebung der Baugrenze um immerhin einen Meter weiter verringert werden. Hierdurch wird eine erhebliche Verschattung vor allem der unteren Wohnungen der Seestraße verursacht. Zudem entspricht eine weitere Verengung des Straßenbildes nicht den Anforderungen an eine Bebauung des Qualitätsbereichs 2 des Rahmenplans Halbhöhenlagen, der u.a. eine Durchgrünung der Hänge vorsieht. Bäume finden - im Gegensatz zu der jetzigen Situation - bei bestehender Baugrenze dann keinen Platz mehr an der Seestraße, welche in ihrem</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne</p>	-

<p>Gesamtbild dadurch abgewertet wird - mag die Siegerarchitektur auch noch so gelungen sein.</p>	<p>Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p> <p>Die geplante Bebauung ist mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt von Einzelbäumen und Neupflanzungen mit Erdanschluss eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren. Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen</p>	
<p>Das Fehlen von Bäumen entlang der Seestraße wird langfristig auch nicht ohne Folgen auf die Vogelwelt bleiben. Derzeit kann im Plangebiet ein großer ornithologischer Artenreichtum beobachtet werden; u.a. gibt es Nachtigallen, Spechte und Eichelhäher. Der Erhalt solcher Arten muss im Innenstadtbereich einen hohen Stellenwert haben.</p>	<p>Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG, die im April 2013 durchgeführt wurde (Büro ÖPF, Ludwigsburg, 29. April 2013) wurde das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen im Plangebiet überprüft. Die vorhandenen Habitate werden als nicht geeignet für die artenschutzrechtlich relevanten Vertreter der Tiergruppen Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen sowie für Farn- und Blütenpflanzen eingestuft. Auch für die relevanten Arten der Tiergruppen Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel liegen keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen dieser Tierarten vor. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die beabsichtigte bauliche Umgestaltung des Plangebietes in Bezug auf den Artenschutz als unproblematisch eingestuft werden kann. Mit der</p>	

	<p>Festsetzung von Pflanzmaßnahmen, Ersatzpflanzungen für bestehende Bäume innerhalb und außerhalb des Plangebiets sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen werden siedlungstypische Vegetationsstrukturen geschaffen und gesichert sowie entsprechende Lebensräume für Tiere und Pflanzen hergestellt.</p> <p>Erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.</p>	
<p>3. Parksituation</p> <p>Derzeit weist der Planentwurf der Architekten nach meiner Kenntnis 1,17 Stellplätze pro Wohnung aus. Angesichts der Tatsache, dass dort hochpreisiger Wohnraum geplant ist und nicht etwa studentischer, besteht eine große Wahrscheinlichkeit, dass die Käufer mit durchschnittlich weit mehr als einem Auto pro Wohnung einziehen. Bereits jetzt ist die Parksituation aufgrund der Hochschulen sehr angespannt, was sich dann weiter verschärfen wird. Schon jetzt ist allmorgendlich zu beobachten, wie sich parkplatzsuchende Runde um Runde drehend durch die Seestraße zwängen. Doppelparker in der Tiefgarage wie in unserem Gebäude (Seestr. 92) könnten Abhilfe schaffen.</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen.</p> <p>Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine</p>	-

	gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.	
<p>4. Verdichtung und Gewinnmaximierung</p> <p>Dass der Wohnraumbedarf in Stuttgart groß ist und dass der Grund zu einem hohen Kaufpreis erworben wurde, ist mir bekannt. Allerdings sehe ich die Stadt in der Pflicht, zu verhindern, dass sich Gewinnmaximierung zu Lasten der Wohnqualität aller auswirkt. Hier sehe ich die Grenzen vor allem dadurch überschritten, dass man insgesamt 137 neue Wohnungen in sieben sechsgeschossigen Gebäuden in ein funktionierendes, aber mitnichten leeres Viertel hineindrücken möchte - etwas weniger täte allen gut. Dass wir nicht mir zweigeschossigen Einzelgebäuden rechnen, versteht sich von selbst, aber 4 oder 5 Geschosse wären ein guter Kompromiss zwischen Wohnraumbedarf und Wohnqualität der hier lebenden Mitbürger.</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lassen unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Neben dem Hochhaus Relenberg-straße 57 sind z. B. an der Wiederholdstraße bis zu siebengeschossige Wohngebäude vorhanden. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich zurückgesetzten Dachgeschosses und eine Gebäudelänge von über 50 m auf. Die geplante maximal sechsgeschossige Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüneten Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur der Stuttgarter Westens auf.</p>	nein
<p><b><u>Beteiligter Nr. 14</u></b> (Schreiben vom 17.05.2013)</p> <p>Als unmittelbar betroffene Anwohner erheben wir hiermit Einspruch gegen die Bebauungsplan-Aufstellung (Stuttgarter Amtsblatt Nr. 19 vom 10.05.13). Gründe:</p>		
<p>1. Das vorgesehene beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der jetzt schon sehr dichten Bebauung in der Seestraße abzulehnen. Nachdem das Areal</p>	<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient.</p>	-

<p>seit Jahren leer steht, soll jetzt - unter alleiniger Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Investors - Eile erforderlich sein. Dies ist nicht nachvollziehbar und daher abzulehnen. Eine Umweltprüfung ist zwingend erforderlich. Eine solche durch den Investor ist sinnlos. (heutige Tagespresse). Neutrales Gutachten !!!</p>	<p>Die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht erreicht. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Zudem wird einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.</p>	
<p>2. Da es für dieses Areal keinen gegenwärtig gültigen Bebauungsplan gibt, "ist das Planungsrecht entsprechend anzupassen". Von einer "Anpassung" kann keine Rede sein. Eine völlig überdimensionierte Flächennutzung bis zum Anschlag widerspricht sicher auch den Grundsätzen des SIM, da auch hier die Interessen der Anwohner zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 10 m breiten Bereichs auf 12 m bzw.</p>	<p>-</p>

	<p>16 m begrenzt. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0.</p> <p>Die geplante Wohnbebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innentwicklung im Sinne einer Wiedernutzung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen. Dieses Planungskonzept kann mit dem vorhandenen Planungsrecht nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.</p>	
<p>Eine solch überdimensionierte Bebauung ist für alle Anwohner in der schmalen Seestraße eine unzumutbare Verschlechterung ihrer Wohnsituation.</p> <p>Es kann nicht sein, dass ausschließlich die wirtschaftlichen Interessen des Investors die Planung leiten. Wir fordern Sie daher auf, das Projekt in dieser Form zu untersagen.</p>	<p>Eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnwertes und damit eine Wertminderung im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung infolge einer Neubebauung innerhalb des Plangebietes ist weder durch die geplante Baustruktur noch durch die damit verbundenen Änderungen beim Verkehr/Lärm sowie der Besonnung zu erwarten.</p> <p>Das Quant-Gebäude wird allein wegen seiner Abmessungen (fünf Geschosse und zurückgesetztes Dachgeschoss zur Seestraße / Gebäudelänge von über 50 m) weiterhin eine hervorgehobene Wirkung an der Seestraße entfalten.</p> <p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit</p>	-

	<p>Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p> <p>Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das vorliegende Konzept wurde einstimmig als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebietes und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt.</p>	
<p><b><u>Beteiligter Nr. 15</u></b> (E-Mail vom 19.05.2013)</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung der folgenden Punkte bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des aufzustellenden Bebauungsplans:</p>		
<p>- Die hohe Geschoszahl lässt erwarten, dass die tatsächliche Umgebungsbebauung nicht angemessen berücksichtigt wird. Tatsächlich befinden sich keine Gebäude mit vergleichbarer Höhe in der Umgebung (mit Ausnahme des Hochhauses Relenbergstraße 57, das aber sicherlich</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen</p>	<p>-</p>

<p>nicht der Maßstab für die Umgebungsbebauung sein kann). Besonders zu berücksichtigen ist die ansteigende Hanglage, die die geplante Bebauung für die hangabwärtsgelegenen Grundstücke noch beeinträchtigender erscheinen lässt.</p>	<p>Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m.</p> <p>Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüneten Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p>	
<p>Insbesondere der freie Blick und die Sonneneinstrahlung werden durch die hohe Geschoszahl und die Massigkeit der Bebauung beeinträchtigt.</p>	<p>Im Vergleich mit der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes wird die Aussicht teilweise eingeschränkt; zu bedenken ist hierbei jedoch auch, dass das bestehende Baurecht teilweise eine weit höhere Bebauung (bis zu 16 Geschosse) zulässt mit der Folge einer deutlich stärkeren Einschränkung der Aussicht.</p> <p>Aufgrund der festgesetzten Einzelbaufenster und den damit einhergehenden seitlichen Abständen zwischen den Gebäuden, bestehen auch künftig Blickbeziehungen in südliche Richtung.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des</p>	<p>-</p>

Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die

Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer

	<p>wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>- Die geplante Anzahl von Stellplätzen ist unzureichend. Ein Parkplatzmanagement soll nach Presseinformationen erst Ende 2015 eingeführt werden. Bis dahin ist im Bereich See-/Wiederholdstraße mit erhöhtem Parkaufkommen von Pendlern, z. B vom Katharinen-hospital, zu rechnen. Zur Entlastung der - auch aus ordnungsrechtlicher Sicht bedenklichen Parksituation - ist die Tiefgarage zu vergrößern.</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57. Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca.</p>	<p>-</p>

	100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.	
Allgemein erweckt die Planung den Eindruck, dass sie sich in keiner Weise an die feingliederige Bebauung der Umgebung anpasst. Die tatsächliche Parksituation vor Ort wird völlig ignoriert.	Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.	-
<b>Beteiligter Nr. 16</b> (Schreiben vom 22.05.2013)  In der Wiederholdstraße 24 (an der Wiederholdstaffel) habe ich seit 2000 meine Kinder – und Jugendarzt-praxis (die Praxis wird in der Wiederholdstraße sozusagen in 3. Generation geführt, mein Vorgänger war Dr. Michael Müller). Bei nun anstehenden Baumaßnahmen bitte ich einerseits zu berücksichtigen, dass der Zugang zur Praxis weiterhin möglich	Die Anregungen können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden. Eventuelle Regelungen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens mit der Straßenverkehrsbehörde beim Amt für öffentliche Ordnung zu vereinbaren.	nein

ist. Ferner wäre es mir ein großes Anliegen, eine Parkberechtigung für mindestens ein Fahrzeug zu erhalten, idealerweise am Fuß der Wiederholdstraße (d.h. Ende der Sackgasse), da sonst die Praxistätigkeit sehr erschwert würde, bzw. es für die Patienten (i.d.R. Mütter mit Kindern) eine große Erschwernis bedeuten würde. Am 15. Mai hatte ich leider keine Gelegenheit, in das Amt zu kommen, werde es aber morgen, am 23.05.2013 nachholen. Ich werde diesen Brief persönlich abgeben, faxe ihn aber vorab heute schon. Ich hoffe sehr, dass meine Anfrage Gehör findet. Wenn nähere Auskünfte erforderlich sind, reiche ich jederzeit gerne ein.

**Beteiligter Nr. 17**

(Schreiben vom 22.05.2013)

Mit der Gebäudehöhe nicht einverstanden. Wünscht bei weiteren Informationen mit angeschrieben zu werden.

Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.

nein

	<p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können weitere Anregungen vorgebracht werden.</p>	
<p><b>Beteiligter Nr. 18</b> (Schreiben vom 29.05.2013)</p> <p>Die Seestraße ist heute zu einer sehr problematischen Straße geworden. Sie ist gefährlich, unübersichtlich und das Parken für die Anwohner ist eine Tortur. Das Bauvorhaben Azenbergareal wird für weitere Zuspitzung sorgen und das Problem ist den zuständigen Personen hinlänglich bekannt. Es zeigte sich weder für die Sicherheitslage, noch für die Parkproblematik interessiert. Am 12.12.2010 ereignete sich ein gefährlicher Verkehrsunfall (AZ: 2135879/2010), dabei kollidierte auf der Seestraße ein PKW mit unserer PKW-Tür während unser Fahrzeug parkte. Der Unfallverursacher fuhr mit rund 40-50 km/h die Seestraße entlang, wenige Zentimeter an meinen Beinen beim Anschnallen unserer Tochter vorbei und riss unsere PKW-Tür um. Dabei war das Leben meiner Tochter und von mir akut bedroht. Auf den Bildern können Sie seinen Halteweg und die Wucht des Aufpralls erkennen. Der Unfall ereignete sich wenige Meter vom Kinderspielplatz und unserem Haus entfernt. Das Verwaltungsgebäude des Katharinenhospitals in der Sattlerstraße hat in der Zwischenzeit die Verkehrs- und Parksituation in der Seestraße weiter verschärft, was den zuständigen Behörden ebenfalls bekannt ist. Das Bauvorhaben Azenbergareal wird nicht nur die Stadt weiter zubetonieren, das wird auch die Sicherheit, die Parksituation und</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie</p>	<p>-</p>

<p>den Verkehr weiter benachteiligen. Wenn Sie dieses Projekt gegen jede Vernunft durchsetzen, wird die Stadt für die künftigen Folgen haften. Es ist nicht hinnehmbar, dass der Profitgedanke unserer Wirtschaft permanent über die Sicherheit und Lebensqualität der Bürger gestellt wird.</p>	<p>Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p> <p>Der Straßenquerschnitt der Seestraße bleibt unverändert. Die notwendige Befahrbarkeit für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie den Individualverkehr wird durch ein entsprechendes Parkierungskonzept unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geregelt.</p>	
<p><b>Beteiligter Nr. 19</b> (Schreiben vom 30.05.2013)</p> <p>Bezugnehmend auf das B-Plan Verfahren Azenbergareal möchten wir hiermit im Rahmen der Offenlegung folgende Bedenken anmelden:</p> <p>Die geplante Bebauung reicht entlang der Seestraße viel zu nah an die Straßenkante heran, was den ohnehin schon engen Straßenraum noch weiter verkleinern würde. Außerdem sind die geplanten Gebäude für dieses Quartier unverhältnismäßig hoch.</p> <p>Entlang beider Seiten der Seestraße ist vor allen Gebäuden ein ca. 5-7m tiefer Vorgarten vorhanden. Dieses schöne, einheitliche Bild führt zu einer großzügigeren Wahrnehmung des Straßenraums. Der z.B. für spielende Kinder oder Passanten sowieso schon enge, teilweise steile Bereich, mit Stoßstange an Stoßstange parkenden Fahrzeugen gewinnt durch diesen begrünten Vorgartenstreifen an räumlicher und akustischer Qualität; der Straßenraum wirkt breiter und großzügiger und sorgt nicht zuletzt auch für eine bessere Belichtung der Wohnungen in den tieferen Geschossen. Warum soll diese sonst überall konsequent durchgehaltene städtebauliche</p>	<p>Hinweis: Die Anregung erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt später.</p> <p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	<p>-</p>

Ordnung für die Neubebauung am Azenbergareal nicht gelten?  
Im unteren Teil der Seestraße zeigen zwei gebaute Häuser, dies sich nicht an diese sonst überall durchgehaltene Abstandsregel halten und direkt bis an die Bürgersteiggrenze gebaut sind, um wie viel enger und unwirtlicher der öffentliche Raum hier wird. Solche Fehler müssen zukünftig vermieden werden. Wenn im Bereich des Azenbergareals in gleicher Weise die Pufferzone zwischen Straße und Gebäude zugebaut wird, steht zu befürchten, dass die räumlichen Qualitäten in ähnlicher Weise abnehmen: es wird noch dunkler, noch enger und lauter. D.h. die Neubauten müssen den wenigstens 5 m breiten Vorgartenstreifen berücksichtigen und dürfen keinesfalls so nah wie geplant an die Seestraße heranrücken.

Vermutlich haben alle Stuttgarter, auch die Bewohner um das Azenbergareal herum, Verständnis für die Notwendigkeit einer städtebaulichen Nachverdichtung; dies darf aber nur ohne Verlust von städtebaulicher Qualität umgesetzt werden. Die geplanten sechs Geschosse übersteigen tolerierbare Gebäudehöhen in dieser Gegend bei weitem. Das Quartier hier am Hangfuß kann eine größere Dichte nicht vertragen. Vielmehr sollte hier eher auf einen gekonnten Übergang zwischen Stadt und Hanglage geachtet werden. Die bestehenden Gebäude um das Areal dürfen durch die Neubebauung nicht erdrückt werden.

Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende

Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).

Das geplante Bauvorhaben hat auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude nördlich der Seestraße weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im mehrgeschossig bebauten Innenstadtbereich. Aufgrund dieser Lage ist mit einer Nachverdichtung zu rechnen. Dies gerade auch angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in Stuttgart und der begehrten Wohnlage rund um das Azenbergareal. Weiterhin wird im Plangebiet kein einheitlicher langer Baukörper festgesetzt, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind Einzelhäuser („Stadtvillen“) geplant, die eine offene Atmosphäre schaffen und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof schaffen. Das nördlich der Seestraße gelegene Gebäude Seestraße 92 („Quant-Gebäude“) wird allein wegen seiner Abmessungen (fünf Geschosse und zurückgesetztes Dachgeschoss zur Seestraße; Gebäudelänge von über 50 m) weiterhin eine hervorgehobene Wirkung entfalten.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine

	<p>wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034 ff.). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung als bisher konfrontiert wären. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
Wir möchten Sie deshalb bitten und	Das Ergebnis der Überarbeitung stellt	nein

<p>auffordern, die geplante Gebäudehöhe und den geplanten Abstand zur Seestraße zu korrigieren. Hinnehmbar wäre beispielsweise das Maß, das der Entwurf nach dem ersten Wettbewerbsdurchgang hatte.</p>	<p>das endgültige Wettbewerbsergebnis dar und ist damit Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.</p>	
<p><b><u>Beteiligte Nr. 20 – Nr. 22</u></b> (Schreiben vom Mai 2013)</p> <p>Nach Begutachtung der einsehbaren Unterlagen erhebe ich hiermit als direkt von dem Bauvorhaben betroffener Anwohner Einspruch gegen das Gesuch der geplanten Bebauung des Azenbergareals. Negative Punkte, die sich aus dem vorgeschlagenen Neubau für die Umgebung ergeben:</p>		
<p>1. Der Neubau rückt extrem nahe an die Seestraße und erzeugt damit eine Gasse. Alle anderen Gebäude entlang dieser Seite der Seestraße sind sehr weit vom Gehweg zurückgesetzt. Diese bestehende Abstandsfläche sollte meines Erachtens weiterhin eingehalten werden. Es ist mit Sicherheit auch für die Wohnungen im Neubau im Azenbergareal nicht zuträglich, wenn die Straße direkt angrenzt und die gegenüberliegende Bebauung greifbar nahe ist.</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	<p>nein</p>
<p>2. Die ohnehin schon enge Seestraße wird weiter verengt.</p>	<p>Der Straßenquerschnitt der Seestraße bleibt unverändert. Die notwendige Befahrbarkeit für</p>	<p>-</p>

	Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie den Individualverkehr wird durch ein entsprechendes Parkierungskonzept unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geregelt.	
3. Durch die neu geschaffene enge Situation in der Seestraße wird eine angemessene Begrünung unmöglich gemacht.	Siehe Stellungnahme zu Ziffer 1.	-
4. Es wird sich für die gegenüberliegenden Gebäude des Neubaus Azenbergareal an der Seestraße eine deutliche Verschlechterung der Lichtverhältnisse und der Besonnung ergeben. Viele der Wohnungen werden komplett verschattet sein. Dies ergibt sich aus den vorgeschlagenen 6 Stockwerken und der Verschiebung der Baufluchten.	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung</p>	-

des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigt: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten,

	<p>jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
5. Die Anzahl der geplanten Parkplätze sollte überprüft werden.	Es sind mindestens die nach der LBO erforderlichen Stellplätze herzustellen.	-
Als positiv möchte ich anmerken, dass eine offene Bauweise gewählt wurde. Ich möchte Sie bitten, die oben genannten Punkte zu prüfen und das Projekt entsprechend zu modifizieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-  nein

**Anregungen der Öffentlichkeit  
aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11. April 2014 bis zum 19. Mai 2014 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von insgesamt 10 Beteiligten Anregungen vorgebracht.

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p><b><u>Beteiligter Nr. 1</u></b> (Schreiben vom 07.05.2014)</p> <p>Die Neubebauung entlang der Seestraße ist beinahe unmittelbar entlang der Gehweghinterkante vorgesehen. D. h. der heutige Vorgarten entfällt ersatzlos. Warum? Das ganze Stadtquartier ist heute geprägt durch Vorgärten. Warum wird dies außer Acht gelassen? Zumal die Neubebauung mit 6 Geschossen relativ hoch ist. Die Seestraße ist eine schmale Wohnstraße mit viel Begleitgrün. Sie wirkt heute freundlich und hell. Die Neubebauung wird wegen der schmalen Gebäudeabstände wie eine geschlossene Bebauung wirken (Nordseite=dunkle Wand).</p>	<p>Siehe Ausführungen zu nachfolgenden Fragen 1. und 2.</p>	
<p>Der Bebauungsplan wird zu einer massiven Verdichtung führen, die quartiersuntypisch ist. Ich muss darauf hinweisen, dass das heutige Baurecht (Bebauungsplan Azenbergstraße/ Hochschulgebäude aus dem Jahre 1967) eine wesentlich angemessenere Bebauung vorsah. Entlang der Seestraße war eine Gebäudehöhe vom max. 12 m möglich (was etwa 4 Geschossen entspricht), sowie eine Vorgartenzone mit ca. 4,5 m Tiefe, wie sie heute vorhanden ist.</p>	<p>Siehe Ausführungen zu nachfolgender Frage 2.</p>	
<p>Nach wie vor wird davon ausgegangen, dass die</p>	<p>Siehe Ausführungen zu nachfolgender Frage 3.</p>	

<p>Bauleitplanung dem Allgemeinwohl verpflichtet ist. Vor allem in einer Bestandssituation sollte eine städtebauliche Verbesserung angestrebt werden, sowie eine Bebauung, die sich in die bestehende Situation einfügt. Diese Ziele sind hier nicht erkennbar.</p>		
<p>Ich bitte höflich um die schriftliche Beantwortung folgender Fragen:</p> <p>1. Warum ist hier eine städtebauliche Einfügung nicht angestrebt? (Investoreninteressen?)</p>	<p>Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption ist das Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Baukonzept wurde einstimmig als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebiets und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt. Von einer Planung, die sich allein an den Wünschen des Investors orientiert und städtebaulich als solche nicht erforderlich ist, kann vorliegend also nicht die Rede sein.</p> <p>Der aktuell für das Plangebiet noch geltende rechtskräftige Bebauungsplan 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lassen unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang den Erschließungsstraßen. Das</p>	<p>ja</p>

	<p>sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist z. B. eine Geschosszahl von fünf Geschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Dachgeschosses auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die Einzelhäuser im Plangebiet werden weniger als halb so breit sein wie das gegenüberliegende Quant-Gebäude. Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte und in ihrer Länge entlang der Seestraße begrenzte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“). Sie fügt sich vor diesem Hintergrund in das städtebauliche Umfeld ein und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p>	
<p>2. Warum entfällt der quartierstypische Vorgarten)</p>	<p>Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das vorliegende Konzept wurde einstimmig als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebietes und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt.</p> <p>Die geplante maximal sechsgeschossige Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicken zum</p>	

	<p>geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	
<p>3. Warum ist entlang der Seestraße eine wesentlich höhere Gebäudehöhe vorgesehen als nach bisherigem Baurecht?</p>	<p>Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist, wie oben bereits ausgeführt, das Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs.</p> <p>Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 lässt eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zu, die damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigen würde.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude (geschlossene Gebäudefront entlang der Seestraße möglich). Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass mit einer wesentlich massiveren Bebauung zu rechnen wären. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal</p>	

	<p>sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die städtebauliche Umgebung.</p>	
<p>4. Wo werden der Wegfall der vorhandenen Bäume und des Vorgartens innerhalb des Quartiers ausgeglichen?</p>	<p>Der Wegfall der vorhandenen Bäume und die Reduzierung der Vorzone zur Seestraße werden durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicken zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p> <p>Für Flachdächer über den obersten Geschossen wird eine Dachbegrünung und für geplante Sammelgaragen eine Erdüberdeckung und Begrünung festgesetzt. Neben der Gestaltung einer sogenannten „fünfte Fassade“ in Form der von den umliegenden Hangbereichen wahrnehmbaren Dachaufsicht dienen diese Festsetzungen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrüneten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Die Festsetzung zur Begrünung der unüberbaubaren Grundstücksflächen wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zum geplanten durchgrüneten Charakter des Plangebietes bei. Die Neupflanzung von Laubbäumen im Bereich des geplanten Innenhofs erfolgt nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter</p>	

kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Weiterhin wird den Erfordernissen der Baumschutzsatzung Rechnung getragen. Für die infolge der Neubebauung wegfallenden Bäume wird damit ein entsprechender Ersatz geschaffen.

Durch die Überplanung sind insgesamt 39 Bäume abgängig, darunter werden 24 Bäume mit über 80 cm Stammumfang von der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst. Drei Bäume werden aufgrund des Zustandes nicht angerechnet. Es verbleiben somit 21 entfallende Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Es ergibt sich ein Ersatzbedarf für 42 Bäume (Verhältnis 1: 2).

Es werden 26 Neuanpflanzungen im Plangebiet („Gemeinschaftsgarten“) als Pflanzgebot festgesetzt. Zusätzlich wird ein Baum außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Nr. 8495 im Rahmen der Neugestaltung des südlich angrenzenden landeseigenen Parkplatzbereichs gepflanzt. Für Strauchneupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden vier Bäume angerechnet. Es verbleibt ein Ersatzbedarf von 11 Bäumen. Bei einer Unterbauung der im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte ist eine Erdüberdeckung von mindestens 100 cm erforderlich, so dass hier qualifizierte neue Baumstandorte entstehen können. Weitere mögliche Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches auf Grundlage der Straßenbaumkonzeption, die teilweise mit den im städtebaulichen Vertrag festgelegten Ausgleichsbeträgen hergestellt werden können, liegen an der Parlerstraße (4 Bäume),

	Relenberg-/Seestraße (1 Baum) und Herdweg/Sattlerstraße (1 Baum).	
<p><b><u>Beteiligter Nr. 2 - 10</u></b> (Sammelschreiben vom 19.05.2013)</p> <p><b>I. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Schreiben von 23.05.2013</b></p> <p>Bereits am 23. Mai 2013 hatte ich für meine Mandanten im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Die wesentlichen Kritikpunkte seien nochmals kurz zusammengefasst.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu hohe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6</li> <li>• Zu hohe Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,5</li> <li>• Zu hohe und zu monumentale Einzelbauten mit bis zu sechsgeschossiger Bebauung gegenüber Viergeschossigkeit des Quant</li> <li>• Zu geringer Abstand der 4 Stadtvillen zum Gehsteig der Seestraße mit 1 m bzw. 1,5 m im Vergleich zur bestehenden Randbebauung mit 5 m</li> <li>• Daraus folgend starke Verschattung des Quant</li> <li>• Verschlechterung der Lärmsituation, Forderung eines Lärmgutachtens</li> <li>• Seestraße ist ungeeignet, den zukünftigen Verkehr von - seinerzeit - 137 neuen Wohnungen aufzunehmen</li> <li>• Plangebiet ist als Stadt- bzw. Stadtrandklimatop ausgewiesen, Einzugsbereich einer</li> </ul>		

## II. Stellungnahme

1. Meine Mandanten sind Bewohner des sogenannten Quant-Gebäudes (Seestraße 92, Relenbergstraße 37 und 39). Das Plangebiet wird im Norden von der Seestraße, im Osten von der Wiederholstraße, im Süden vom Gelände der Universität Stuttgart und im Westen von der Relenbergstraße sowie dem Flst. 8494/1 begrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Bislang besteht eine dreigeschossige Bebauung parallel zur Seestraße. Rückversetzt befindet sich das zweigeschossige ehemalige Verwaltungsgebäude der Universität Stuttgart. Östlich, im Bereich des Kreuzungsbereichs See-/ Wiederholdstraße, befindet sich das Gebäude Wiederholdstraße 15.

Meine Mandanten sind, nur getrennt durch die Seestraße, direkt von der geplanten Bebauung der 7 Stadtvillen betroffen. Im Vergleich zum Planungsstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich die ohnedies schon als übermäßige Nachverdichtung einzustufende geplante Bebauung auf dem Azenberg-Areal nochmals verschärft. Die geplante Bebauung bedeutet keine Aufwertung des Gebiets, sondern umgekehrt eine Minderung durch zu intensives Nutzen dieses Areals.

Die Stadt Stuttgart hat sich mit der Stellungnahme des Unterzeichners für seine Mandanten vom 23. Mai 2013 befasst, allerdings ohne die bisherigen Anregungen in

<p>irgendeiner Form planerisch umzusetzen.</p>		
<p><u>2. Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>(a) Grundflächenzahl  Das Maß der Überbauung ist nunmehr mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 statt bislang 0,6 festgesetzt. Hierdurch entsteht jedoch keine Verbesserung, weil zugleich die Möglichkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr.1 und Nr.3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 zugelassen wird. Damit ist eine nahezu vollständige Versiegelung des Areals möglich, obgleich § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze der Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten 0,4 vorsieht. Die Argumentation, es könne die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise überschritten werden, weil vorliegend städtebauliche Gründe gegeben seien, ist nicht nachvollziehbar. Vorliegend wird auf die Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze in einer mit Erde überdeckten Sammelgarage verwiesen, wodurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt seien. Dies ist kein besonderer städtebaulicher Grund gemäß § 17 Abs. 2 Nr.1 BauNVO. Es ist auch nicht ersichtlich, dass diese Überschreitung durch andere Umstände ausgeglichen ist.</p>	<p>Bereits in der Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hat sich die Stadt Stuttgart ausführlich mit dem Maß der geplanten Bebauung und die hierdurch zu erwartenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Plangebiet selbst beschäftigt (Anlagen 2 und 5 zur Beschlussvorlage vom 14.03.2014, GRDRs 106/2014). Die dort genannten Erwägungen gelten nach wie vor und sollen im Folgenden – gerade im Hinblick auf die konkreten Äußerungen der Beteiligten – gezielt vertieft werden:</p> <p>Soweit die Beteiligten davon ausgehen, dass bei einer Überschreitung der Obergrenzen der GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO besondere städtebauliche Gründe eine solche Überschreitung erfordern müssen, so geht dies fehl. Die Beteiligten gehen ersichtlich von der alten, heute nicht mehr gültigen Fassung des § 17 Abs. 2 BauNVO aus. Am 20.09.2013 ist die aktuellste BauGB- und BauNVO-Novelle in Kraft getreten (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013, BGBl I Nr. 29 vom 20.06.2013, S. 1548). Hiernach wurden die gesetzlichen Anforderungen an die Überschreitung der GFZ- und GRZ-Obergrenzen in § 17 Abs. 2 BauNVO erheblich abgemildert. Die</p>	

Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können nunmehr aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Umstände ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Es sind also weder besondere städtebauliche Gründe erforderlich, noch müssen die städtebaulichen Gründe eine Abweichung von den Obergrenzen des Abs. 1 erfordern. Ziel der Neuregelung ist es, den Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung zu erweitern und so den gesetzlich gebotenen Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB voranzubringen (vgl. die Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 17/11468, S.19).

Vorliegend sind zahlreiche städtebauliche Gründe ersichtlich, die die Festsetzung einer höheren GRZ und GFZ rechtfertigen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Maßnahmen vorgesehen, die von vornherein sicherstellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im Ergebnis können die Belange der Anwohner im Rahmen der Abwägung also überwunden werden.

Städtebauliche Gründe sind im Einzelnen:  
Die Schaffung urbanen Wohnraums ist im Stadtgebiet Stuttgart von

überragender Bedeutung. Dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB normierten Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung kann nur Folge geleistet werden, wenn in innerstädtischer Lage eine Nachverdichtung erfolgt – und dies insbesondere auf solchen Flächen, die aktuell nicht mehr vollumfänglich genutzt werden. Aufgrund der zentralen Lage und der guten fußläufigen Anbindung an die innerstädtische Infrastruktur drängt sich das Plangebiet für die Schaffung von Wohnraum geradezu auf.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt: Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen davon aus, dass die für das Plangebiet notwendigen Stellplätze nur in mit Erde überdeckten Sammelgaragen zulässig sind. Gezielt gerade für diese Festsetzung der unterirdischen Sammelgaragen ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zulässig. Gleichzeitig erlaubt die Festsetzung der höheren GRZ, durch die eine Unterbauung des Areals ermöglicht wird, dass oberirdisch ausreichend Grünbereiche und Erholungsflächen geschaffen werden können. Durch den als Gemeinschaftsgarten vorgesehenen begrünter Innenhof mit zahlreichen Neupflanzungen wird gewährleistet, dass die Erholungs- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet gewahrt wird und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen und erhalten werden.

Weiterhin ist zugunsten der Planung zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits im Bestand fast vollständig überbaut und versiegelt ist. Es handelt sich folglich nicht um

den Fall einer erstmaligen Versiegelung bisher unbebauter Flächen.

Das Plangebiet wird weiterhin durch den aktuell noch bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „1967/74 Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet (plangegebene Vorbelastung). Dieser setzt innerhalb seines Geltungsbereichs ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende fest. Im Inneren des Plangebiets wird eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen zugelassen. Die maximale GRZ beträgt 0,6, die maximale GFZ 2,0. Das in diesem älteren Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung erlaubt also von vornherein eine wesentlich massivere Bebauung als der jetzige Bebauungsplanentwurf, bei dem GRZ, GFZ und Geschossigkeit niedriger sind. Die Berücksichtigung einer plangegebenen Vorbelastung ist im Planungsrecht anerkannt. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden – unabhängig davon, ob das bestehende Baurecht tatsächlich voll ausgenutzt wurde (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034 ff.). Zur Berücksichtigung der planungsrechtlichen Prägung und Vorbelastung des Gebiets wurde in der Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausführlich Stellung genommen (Anlage 5 zur Beschlussvorlage vom 14.03.2014, GRDRs 106/2014).

<p>Die Festsetzung GRZ 0,4 gilt nur vordergründig, tatsächlich haben wir es mit einer Festsetzung von 0,9 zu tun, welche nicht gebietsverträglich ist. Insofern hilft der mehrfache Verweis der Stadtverwaltung auf die derzeitige planungsrechtliche Situation des Azenberg-Areals nicht weiter. Bei der konkreten Neuplanung muss sich der Träger der Planungshoheit auch an der umliegenden Bebauung orientieren. Eine GRZ von 0,9 ist in der Umgebung des Plangebiets nicht gegeben. Sie trägt mit zur erdrückenden Wirkung der geplanten Bebauung bei. Im Gegensatz dazu beträgt die GRZ nach den Unterlagen meiner Mandanten 0,25 ohne Tiefgarage bzw. 0,35 mit Tiefgarage. Dieser Wert liegt deutlich unter den Werten des Bebauungsplanes Azenberg-/Relenberg-/Seestraße.</p>	<p>Der Hinweis, dass in der Umgebung des Plangebiets keine Gebäude zu finden wären, die eine vergleichbare GRZ, GFZ oder Höhe aufweisen geht ebenfalls fehl. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße bereits heute sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Die Planung einer sechsgeschossigen Bebauung findet also durchaus Vorbilder in der näheren und weiteren Umgebung des Planareals.</p> <p>Die Abwägung zur angeblichen erdrückenden Wirkung der Neubebauung siehe nachfolgende Ziffer 3 - Bauweise (a) Geschossigkeit.</p>	
<p>(b) Geschossflächenzahl Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit 1,5 nochmals erhöht. Nunmehr ergibt sich rechnerisch eine GFZ von maximal 1,7. Ausweislich der Planbegründung ist die Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 um 0,5 überschritten. Darüber hinaus können weitere Geschossflächen durch Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen hinzukommen, wie in sogenannten Dach- und Sockelgeschossen.</p>	<p>Siehe Ausführungen zu Ziffer 2 - Maß der baulichen Nutzung (a) Grundflächenzahl.</p>	
<p>Richtig ist zwar, dass grundsätzlich gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auch die Obergrenze der Geschossflächenzahl überschritten werden kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern oder die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen</p>		

<p>ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.</p>		
<p>Solche Gründe sind vorliegend nicht ersichtlich. Die Geschossflächenzahl von 1,7 fällt spürbar zu hoch aus. Sie findet Ausdruck in turmartigen 7 Hochhäusern mit bis zu sechsstöckiger Bebauung, deren Bezeichnung als Stadtvillen eher beschönigend als realistisch beschreibend ist. Die Festsetzung einer GFZ von 1,7 ist weiterhin spürbar zu hoch. Sie verstößt zudem wie ausgeführt gegen § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Übrigen gilt hier wie zur GRZ-Festsetzung, dass eine vergleichbare Festsetzung oder tatsächliche Bebauung in der Umgebung des Plangebiets nicht existiert. Sie ist deutlich überzogen. Meine Mandanten haben für das Quant-Gebäude eine GFZ von 0,9 ermittelt. Auch dieser Wert liegt deutlich unter dem geplanten Wert des Bebauungsplanes mit einer GFZ von 1,7.</p>		
<p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schon deshalb beeinträchtigt, weil die Baukörper höher als der derzeitige Bestand ausfallen. Trotz entsprechender Gebäudeabstände liegt auf der Hand, dass eine Beeinträchtigung des Frischluftzustroms eintreten muss. Diese Verschlechterung des Kleinklimas wird auch dadurch verschärft, dass der bestehende Baumbestand vollständig beseitigt wird und mit Ausnahme im Bereich des sogenannten Erdkerns nur durch eine minderwertige Bepflanzung besetzt, wird. Erdüberdeckungen von 1 m reichen nicht aus für eine Ersatzbepflanzung, die diesen</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p>	

<p>Namen verdient.</p>	<p>Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit ebenfalls hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Bei den festgesetzten Baumstandorten handelt es sich um qualifizierte Baumstandorte innerhalb eines Erdkerns der geplanten Tiefgarage bzw. um Standorte bei denen im Falle einer Unterbauung eine Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m gewährleistet sein muss. Diese Anforderungen wurden von den Fachämtern der Stadt Stuttgart festgelegt und entsprechen den bewährten Regelungen, wie sie auch in anderen Stadtbereichen Stuttgarts zur Anwendung kommen.</p>	
<p><u>3. Bauweise</u></p> <p>(a) Geschossigkeit Durch die bis zu sechsgeschossige Bebauung entstehen zu hohe und zu monumentale Einzelbauten ohne Vergleichspunkte in der Umgebung. Derartig hohe Bauten werden entgegen der Planbegründung das Gebiet im Bereich der See-/ Relenberg-straße nicht aufwerten, sondern abwerten. Das Quant ist dem gegenüber nur viergeschossig und wird durch die 4 Stadtvillen parallel zur Seestraße erdrückt.</p>	<p>Der aktuell für das Plangebiet noch geltende rechtskräftige Bebauungsplan 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lassen unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen auf, zuzüglich einem zurückgesetztem Dachgeschoss und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die Einzelhäuser im Plangebiet werden weniger als halb so breit sein wie das gegenüberliegende Quant-Gebäude.</p>	

Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrünter Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.

Die auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen mögliche Bebauung des Plangebiets hat auf die Umgebungsbebauung keine erdrückende Wirkung. Die Baugrenzen und Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass durch die baulichen Anlagen im Plangebiet die Abstandsflächen der Landesbauordnung durchgehend eingehalten werden. Grundsätzlich kann ein Nachbar keine weitergehende Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse zielen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften gerade darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen der Nachbargrundstücke sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Werden die Abstandsflächen eingehalten, liegt grundsätzlich ein gewichtiges Indiz vor, dass eine erdrückende Wirkung des Bauvorhabens auf die Umgebungsbebauung nicht vorliegt. Die geplante Bebauung hat auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. In der Rechtsprechung wird immer wieder

betont, dass es sich bei der Annahme einer erdrückenden Wirkung um Ausnahmefälle handelt, in denen die geplante Bebauung des Nachbargrundstückes regelrecht „abriegelt“ und „einmauert“, beispielsweise durch gravierende Höhen- und Breitenunterschiede, die fehlende Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung oder durch in ihrer Gestaltung als außergewöhnlich zu qualifizierende Baukörper (etwa OVG Lüneburg, Beschluss vom 15.01.2007, Az.: 1 ME 80/07; OVG Sachsen, Beschluss vom 22.01.2013, Az.: 1 B 376/12; VG Aachen, Urteil vom 05.11.2008, Az.: 3 K 371/08, alle abrufbar bei juris). Ob ein Bauvorhaben das Nachbargrundstück wegen seines Volumens, Standorts oder seiner Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt, ist auch immer eine Frage der konkreten städtebaulichen Situation. Maßgeblich ist, ob die baulichen Dimensionen des erdrückenden Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles derart übermächtig sind, dass das erdrückte Gebäude oder Grundstück nur noch überwiegend wie eine von einem herrschenden Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird, oder das Bauvorhaben das Nachbargrundstück regelrecht abriegelt und ihm die „Luft zum Atmen“ nimmt, mithin dort ein Gefühl des „Eingemauertseins“ oder eine „Gefängnishofsituation“ hervorruft (so ausdrücklich VG Aachen, a.a.O. und OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.04.2005, Az.: 1 LA 76/04, NVwZ-RR 2005, S. 521 ff.). Vorbelastungen sind ebenfalls in die Betrachtung einzustellen: So ist in innerstädtischen Bereichen stets mit einer Nachverdichtung zu rechnen.

Dies ergibt sich bereits aus § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (vgl. oben Ziff. 1.1), wonach die Gemeinden bei ihrer Bauleitplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Vermeidung neuer Flächenversiegelungen angehalten sind. In dichtbesiedelten Gebieten wird es häufig nicht möglich sein, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden (OVG Münster, Urteil vom 23.10.2008, Az.: 7 D 90/07.NE, BeckRS 2008, 40924; VG Aachen, Beschluss vom 08.10.2007, Az.: 3 L 176/07, BeckRS 2007, 27339).

Dementsprechend hat die Rechtsprechung bislang eine erdrückende Wirkung nur in (krassen) Ausnahmefällen bejaht.

Hier liegt eine solche erdrückende Wirkung nach alledem nicht vor: Zum einen spricht schon die konkrete städtebauliche Situation und die Innenstadtlage des Plangebiets dafür, dass die Anwohner mit einer Nachverdichtung rechnen mussten. Auch ist kein einheitlicher langer Baukörper geplant, der die gegenüberliegende Nachbarbebauung quasi abriegelt; vielmehr ist eine offene Bauweise mit einzelnen sog. Baufenstern festgesetzt. Die Einzelhäuser im Plangebiet werden weniger als halb so breit sein wie das gegenüberliegende Quant-Gebäude. Weiterhin liegt das Plangebiet dem Quant-Gebäude nur auf einer Seite gegenüber und nimmt dieses also nicht „in die Zange“. Und schließlich scheint der Höhenunterschied zwischen der fünfgeschossigen Bebauung des Quant einerseits und der geplanten bis zu sechsgeschossigen Bebauung andererseits im Plangebiet nicht

	<p>gravierend. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind schließlich noch weitere mehrgeschossige Gebäude vorhanden.</p> <p>Schließlich wird auch die Frischluftzufuhr durch die Planung nicht beeinträchtigt. Mit ihrem Einzelhauscharakter bietet die Planung gute Durchlüftungsverhältnisse. Der begrünte Gemeinschaftsgarten und die Neupflanzungen von Bäumen mit Erdanschluss ist eine Verbesserung bzw. Erhaltung der Aufenthaltsqualität und der stadtklimatischen Wertigkeit.</p>	
<p>(b) Gebäudeabstand Dagegen ist es grundsätzlich zu begrüßen, dass einzelne Baufenster festgesetzt werden, um einen noch massiveren Riegel bzw. Gebäudeblock entlang der Seestraße zu unterbinden. Allerdings sind deutlich höhere Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden bzw. Baufenstern vorzusehen. Lt. Planbegründung soll ein Gebäudeabstand von 11,5 m eingehalten werden. Der zeichnerische Teil des ausliegenden Bebauungsplans scheint aber lediglich einen Abstand von 9 m vorzugeben. Dies ist deutlich zu wenig und verschärft zudem die Verschattungswirkung auf das Quant-Gebäude.</p>	<p>Die Angaben zum Gebäudeabstand im Bebauungsplanentwurf sind nicht missverständlich. Der von den Beteiligten genannte Wert von 11,5 m, der in der Planbegründung angegeben worden sein soll, taucht dort tatsächlich gar nicht auf. Der Wert wurde vielmehr im Rahmen der Beantwortung einer Frage im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB genannt und sollte auf Nachfrage eines Beteiligten nur einen ungefähren Wert darstellen (wörtlich: „ca. 11,50 m“, vgl. S. 36 der Anlage 5 zur Beschlussvorlage vom 14.03.2014, GRDRs 106/2014). Die konkreten Abstände der Gebäude werden letztlich von der konkreten Ausgestaltung der einzelnen Gebäude abhängen. Bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe ergeben sich aufgrund der Abstandsvorschriften der LBO automatisch größere Abstände zwischen den einzelnen Gebäudekomplexen.</p> <p>Nach alledem ist es aus Sicht der Stadt nicht zu beanstanden, wenn der Bebauungsplan sich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung</p>	

	<p>für eine Hintanstellung des Interesses der Beteiligte an einer hinsichtlich der Ausmaße weitestgehend zurückhaltenden Bebauung und für die Bevorzugung derjenigen Ziele entscheidet, die sie mit der Planung verfolgt (Schaffung von innerstädtischem Wohnraum; Nachverdichtung).</p>	
<p>(c) Abstand zur Seestraße/ Verschattungsgutachten Nach wie vor beträgt der Abstand der 4 Stadtvillen zum Gehsteig der Seestraße lediglich 1 m bzw. 1,5 m statt bislang 5 m. Dieser Abstand ist zu gering und führt zu einer erheblichen Verschlechterung von Belichtung und Besonnung gegenüberliegender Wohnungen, insbesondere im Erd- und ersten Geschoss des Quants sowie der nach Süden ausgerichteten Gärten.</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die</p>	

an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.

Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6,

	<p>die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p> <p>Die Verschattungswirkung der baulichen Anlagen, deren Zulässigkeit der Bebauungsplan regelt, auf die Wohnungen der Beteiligten ist zumutbar und wird im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung zugunsten der mit der Planung verfolgten, für höherwertig erachteter Belange überwunden (Wohnraumschaffung; Nachverdichtung/Innenentwicklung).</p>	
<p>Diese Befürchtung wird letztlich durch das Besonnungs- oder besser Verschattungsgutachten der Transsolar Energietechnik GmbH vom 9. Dezember 2013 bestätigt.</p>		
<p>Der Verweis darauf, dass die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße eingehalten werden und der Abstand der</p>	<p>siehe auch Abwägung zu Ziffer 3 - Bauweise (c) - Abstand zur Seestraße/Verschattungsgutachten. Die Bebauung, die nach dem aufzustellenden Bebauungsplan</p>	

geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung einen Wert zwischen 18 m und 22 m aufweist, reicht städtebaulich nicht. Das Verschattungsgutachten zeigt, dass gerade in den Wintermonaten nur mit spärlichster Besonnung der Erdgeschoss- und Obergeschosswohnungen zu rechnen ist in der Größenordnung von einer Stunde täglich. Dies gilt auch für das Frühjahr. Dies ist für modernes und gesundes Wohnen schlicht zu wenig.

Dass alle Anforderungen der DIN 5034-1 angeblich erfüllt sind, reicht nicht aus. Ohnedies ist das Verschattungsgutachten methodisch fehlerhaft ausgeführt. Es muss der Lichteinfall am 17. Januar eines Jahres auf der untersten Wohnung des Quant auf ca. 1 m Höhe gemessen werden. Dagegen erklärt das Verschattungsgutachten, dass bei Garten-Maisonette-Wohnungen nur an einem Punkt der Glasfront, welche im Falle meiner Mandanten etwa 5,5 m hoch ist, die erforderliche Besonnung erreicht werden muss. Diese Aussage ist falsch.

Soweit hilfsweise darauf verwiesen wird, das die Grundstücke meiner Mandanten aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Azenbergstraße aus dem Jahre 1967 vorbelastet seien, weil diese eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe mit der Folge einer noch stärkeren Verschattung, hilft dies nicht weiter. Diese Reservebetrachtung ist unzulässig, weil Gegenstand der planungsrechtlichen Beurteilung allein der ausliegende Bebauungsplan ist.

zulässig sein wird, wird die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Schutzgut des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts ist unter anderem die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung und Beleuchtung (etwa Sauter, LBO, Stand: 2013, § 5 Rn. 3). Sind die Abstandsflächen eingehalten, ist somit in aller Regel davon auszugehen, dass dasjenige Maß an Besonnung der Nachbarbebauung gewährleistet ist, das vom Gesetz als angemessen und ausreichend angesehen wird. Bereits auf dieser Stufe der Prüfung wird man somit zum Ergebnis kommen dürfen, dass das – grundsätzlich sicherlich abwägungsrelevante – Interesse der Beteiligten an der Beibehaltung einer ausreichenden Belichtung ihrer Wohnungen in einer den Anforderungen des Abwägungsgebots genügenden Weise gewahrt ist. Neben dem Abstandsflächenrecht kommen technischen Regeln wie vorliegend die DIN 5034-1 Ziff. 4.4 („Besonnung“) allenfalls ergänzende indizielle Wirkung für die Beurteilung der Frage zu, ob ein als abwägungsrelevant erkannter Belang in der konkreten Planung ausreichend berücksichtigt wurde. Die Besonnungsstudie des Fachbüros Transsolar vom 09.12.2013 legt hier anhand von in der Fachwelt anerkannten Untersuchungsverfahren überzeugend dar, dass die Anforderungen der genannten DIN-Vorschrift an allen Wohnungen der Beteiligten sogar eingehalten werden (wenigstens eine Sonnenstunde an wenigstens einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung am 17.01.; wenigstens vier Sonnenstunden an wenigstens

einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung am 21.03.). Die zitierte DIN-Vorschrift ist sogar so formuliert, dass die Besonnungsdauer an den genannten Referenztagen die genannten Zeiträume lediglich betragen „sollte“. Nicht also wird eine unbedingte Pflicht zur Einhaltung vorgegeben. Umso weniger ist ein Verstoß gegen diese DIN-Vorschrift zu erkennen, wenn – wie vorliegend – nach den Ergebnissen der Untersuchung diese Mindestzeiträume an den genannten Referenztagen tatsächlich eingehalten, ja sogar überschritten werden. Die Anforderungen der DIN werden damit sogar übererfüllt. Nicht nachvollziehbar ist in den erhobenen Einwendungen, das Gutachten habe einen fehlerhaften Referenzort gewählt. Ziff. 4.4 der DIN 5034-1 stellt hierzu ausdrücklich klar, dass die genannte Besonnungsdauer in lediglich (wörtlich) „mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung“ eingehalten werden sollte, nicht also in der gesamten Wohnung (also nicht in jedwedem Raum einer Wohnung). Und ausdrücklich wird als Nachweisort (wörtlich) „die Fenstermitte in Fassadenebene“ vorgeschrieben. Diese Anforderungen werden in der Besonnungsstudie peinlich genau eingehalten. Woher die Einwendung die Anforderung entnehmen will, der Lichteinfall sei (wörtlich) „auf der untersten Wohnung des Quant auf ca. 1 m Höhe zu messen“, ist anhand des klaren Wortlauts der genannten DIN-Vorschrift nicht nachvollziehbar. Im Ergebnis erkennt die Stadt als Plangeber zwar natürlich an, dass das Interesse der Anwohner an einer ausreichenden Besonnung ihrer Wohnungen grundsätzlich ein abwägungsrelevanter Belang ist. Sie ist jedoch der Meinung, dass dieser Belang vorliegend ausreichend in der

Planung berücksichtigt wurde. Hierfür spricht nicht nur die Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts und der Anforderungen der DIN 5034-1 Ziff. 4.4, sondern bereits der bloße Umstand, dass die Wohnungen der Beteiligte in einem bereits heute dicht besiedelten innerstädtischen Quartier liegen, in der eine von Umgebungsbebauung ungestörte Besonnung schlechterdings nicht erwartet werden kann. Dass Bauvorhaben auf umliegenden Grundstücken zu einer Beeinträchtigung der Besonnung der eigenen Wohnung führen können, liegt bei solchen Wohnlagen in der Natur der Sache. Hinzu kommt, dass die Wohnungen der Beteiligten bei Ausnutzung des aktuell bestehenden Bebauungsplans, der vom aufzustellenden Bebauungsplan abgelöst werden soll, in ungleich höherem Maße verschattet würden. Auch dies legt die Besonnungsstudie vom 09.12.2013 eindrucksvoll dar. Diese plangegebene Vorbelastung haben die Beteiligten sich entgegenhalten zu lassen; sie hätten keine Möglichkeit zu verhindern, dass unter Berufung auf den geltenden Bebauungsplan, der als Nutzungsart universitäre Lehrgebäude und mit der Universitätsnutzung in Zusammenhang stehende Wohngebäude mit bis zu maximal 16 Geschossen (!) zulässt, beispielsweise ein privater Vorhabenträger sich eine Baugenehmigung für ein 16-geschossiges Studentenwohnheim erteilen lässt. Dass dies bisher nicht geschehen ist, ist letztlich pures Glück für die Beteiligten, auf dessen Fortbestand sie schlechterdings keinen Anspruch haben, der im Rahmen des Abwägungsgebots schutzwürdig wäre. Im Vergleich hierzu fällt die

	<p>Verschattungswirkung, die die nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässige Bebauung bewirken wird, sogar erheblich geringer aus. Auch wenn die Beteiligten dies vielleicht nicht so wahrnehmen mögen, stellt der neue Bebauungsplan für ihre Situation damit dauerhaft eine Verbesserung dar.</p> <p>Nach alledem ist es aus Sicht der Stadt nicht zu beanstanden, wenn der Bebauungsplan sich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung für eine Hintanstellung des Interesses der Beteiligte an einer möglichst großzügigen Besonnung ihrer Wohnungen und für die Bevorzugung derjenigen Ziele entscheidet, die sie mit der Planung verfolgt (Schaffung von innerstädtischem Wohnraum; Nachverdichtung statt Neuversiegelung bislang unbeplanter und un bebauter Flächen, letzteres auch und gerade mit Blick auf die Vorgabe des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB, nach der eine solche Nachverdichtung und Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor neuen Bodenversiegelungen hat).</p>	
<p><u>4. Verkehrslärm</u></p> <p>Bereits im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde dargelegt, dass die Seestraße ungeeignet ist, den zukünftigen Verkehr mit nunmehr zusätzlich 140 Wohnungen (statt 137) aufzunehmen. Die Seestraße ist zu schmal, sobald größere Fahrzeuge diese befahren. Insofern geht das eingeholte Verkehrs- und Lärmgutachten der BrennerPlan GmbH vom 20. Dezember 2013 an den Fakten vorbei, wenn dieses zum Ergebnis kommt, dass eine Bebauung des Plangebiets auf Grundlage des neuen</p>	<p>Die zukünftigen Gebäude im Plangebiet werden über die Relenbergstraße, die Seestraße und Wiederholdstraße sowie über eine geplante private Erschließung entlang der südlichen Gebietsgrenze erschlossen.</p> <p>Ein zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitetes Verkehrs- und Lärmgutachten (BrennerPlan GmbH, Stuttgart, 20. Dezember 2013) kommt zum Ergebnis, dass eine Bebauung des Plangebietes auf Grundlage des neuen Planungsrechts nur zu einer geringfügigen Erhöhung des</p>	

<p>Planungsrechts nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führe und kein wesentlich negativer Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs im angrenzenden Straßennetz bewirkt werde.</p>	<p>Verkehrsaufkommens führt und damit keinen wesentlichen negativen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs im angrenzenden Straßennetz bewirkt. Die für den Ziel-/Quellverkehr relevanten Knotenpunkte können den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Die Kapazitäten dieser Knotenpunkte reichen zudem für deutlich mehr zusätzlichen Verkehr aus, sodass keine Maßnahmen im bestehenden Straßenverkehrsnetz getroffen werden müssen.</p>	
<p>Zwar ist die Idee grundsätzlich zu begrüßen, den Zu- und Abfahrtsverkehr zur künftigen Sammelgarage mit Ein- und Ausfahrt zur Relenbergstraße zu bündeln. Allerdings muss mit einer höheren Belastung des Ziel- und Quellverkehrs auch auf der Seestraße gerechnet werden als dies die Annahmen des Verkehrs- und Lärmgutachtens der BrennerPlan GmbH zugrunde legen.</p>		
<p>Festzuhalten ist zudem, dass das Lärmgutachten zum Ergebnis kommt, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 Schallschutz im Straßenbau bereits durch den bestehenden Straßenverkehr geringfügig überschritten werden. Wenn es nun heißt, dass diese Überschreitungen hinnehmbar sind und die zusätzliche Überschreitung durch den zusätzlichen Verkehr im Vergleich zu den bisherigen Werten so gering sei, dass sie für das menschliche Ohr nicht gesondert wahrnehmbar sei, geht dies fehl. Auch die rechtliche Schlussfolgerung, eine weitere Überschreitung der Orientierungswerte durch eine Neuplanung sei nicht von vorn herein abwägungsfehlerhaft, greift</p>	<p>Bereits in der Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Synopse; Anlage 5 zur Beschlussvorlage vom 14.03.2014, GRDRs 106/2014) wird auch auf die Verkehrszunahme in Folge der Planung und den hierdurch bewirkten Verkehrslärm eingegangen:</p> <p>Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – durch den Straßenverkehr teils geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitungen sind hinnehmbar. Bereits heute im Bestand werden die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten. Dies</p>	

im vorliegenden Fall nicht. Der Abwägungsfehler besteht darin, dass einer bereits verkehrs- und lärmtechnischen Überlastungssituation ein weiterer Überlastungsbestand hinzugefügt wird. Die städtebauliche Antwort muss hier heißen: Weniger intensive Nutzung, kleinere und flachere Baukörper mit weniger Wohnungen und damit weniger Ziel- und Quellverkehr. Derartige Erwägungen werden aber offenkundig nicht angestellt.

Auch hier hilft der Verweis auf eine vermeintliche Vorbelastung durch die derzeitige Festsetzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende nicht weiter. Dies ist nicht Planungs- und nicht Beurteilungsgegenstand.

verhindert eine Planung indes nicht. Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets können die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine weitere Überschreitung der Werte durch eine (Neu)planung ist nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft (BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, NVwZ 2007, S. 831 ff.; BVerwG, Beschluss vom 17.02.2010, ZfBR 2010, S. 690 ff.; VGH Mannheim, Urteil vom 17.06.2010, NVwZ-RR 2010, S. 933 ff.). Die Erhöhung der Überschreitungen ist im Vergleich zu den bisherigen Werten so gering, dass sie für das menschliche Ohr nicht gesondert wahrnehmbar ist. Daher besteht auch keine Nachweispflicht für Schallschutzmaßnahmen an Außenteilen der baulichen Anlagen gemäß DIN 4109. Bereits Standardbauteile, wie sie ohnehin aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz verwendet werden, erfüllen hier die entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz. Es handelt sich weiterhin um eine typische Lärmsituation bei innerstädtischer Nachverdichtung. Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Das Interesse der Anwohner nach Beibehaltung des bestehenden Immissionsniveaus kann hinter das übergeordnete städtebauliche Ziel der Nachverdichtung und der Schaffung zusätzlichen urbanen Wohnraums zurücktreten (vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, NVwZ 2007, S. 831 ff.). In dicht besiedelten Gebieten wie im Stadtgebiet Stuttgart ist es häufig schlicht nicht möglich, schädliche Umwelteinwirkungen auf bestehende Wohngebiete gänzlich zu vermeiden. Gleichzeitig besteht

jedoch ein berechtigtes Interesse, neue Baugebiete auch in innerstädtischen Lagen auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. Es besteht ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran, das vorhandene Stadtgebiet rund um das Azenbergareal zu erweitern und dessen Infrastruktur, insbesondere die gute Verbindung in die Innenstadt, zu nutzen.

Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch höhere Verkehrs- und Lärmbelastungen generierte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte nach den Feststellungen des Lärmgutachtens zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit

höheren Lärmbelastungen konfrontiert wären. Die Überschreitungen der Orientierungswerte wären höher als im aktuellen Bestand und höher als im Planfall. Die jetzigen Festsetzungen sind mit der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht somit von Vorteil für die Nachbarschaft.

Mit alledem wird nicht in Frage gestellt, dass die Belange der Anwohner (hier konkret: Interesse daran, vor Verkehrslärm verschont zu bleiben) grundsätzlich abwägungsrelevant und schützenswert sind. Es ist jedoch planerische Entscheidung der Stadt, diese Belange zugunsten anderer, für gewichtiger und höherwertig erachteter Interessen und Belange hintanzustellen, namentlich zur Realisierung dringend benötigten innerstädtischen Wohnraums an einem sich hierfür geradezu aufdrängenden Standort. Nicht zuletzt wird hierdurch auch das gesetzliche Gebot, zur Verringerung von Neuversiegelungen vorrangig Nachverdichtung und Innenentwicklung zu betreiben, gewahrt (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Hieran wird festgehalten. Zur Veranschaulichung, dass diese planerische Entscheidung den Anforderungen des Abwägungsgebots genügt, sei im Folgenden aus einer Entscheidung des VGH Mannheim vom 24.03.2005 (BauR 2005, 1743 ff.) zitiert, in der der VGH sich mit einer Planung der Stadt Tübingen beschäftigt, die ebenso wie vorliegend nach den Ergebnissen eines eingeholten Gutachtens eine Zunahme der Verkehrslärmbelastung der Anwohnerschaft bewirken würde. Der VGH führt hierzu aus:

„Jedenfalls nach der gegenwärtig vorliegenden Verkehrslärmprognose ist wohl nicht zu beanstanden, dass der Satzungsgeber die – erhebliche – Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50/40 dB(A) um bis zu 11 bzw. bis zu 12 dB(A) im Bereich der W-Straße südlich der G-Straße als städtebaulich gerechtfertigt angesehen hat (vgl. Satzungs begründung, Blatt 179, S. 7 f. der Planakte). Diese Orientierungswerte sind keine strikt zu beachtenden Grenzwerte, vielmehr ist die Frage der Zumutbarkeit des Lärms stets nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen (hierzu und im Folgenden vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, 4 N 6.88, DVBl 1991, 442). Dabei wird die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung vor allem durch den jeweiligen Gebietscharakter und durch eine planerische oder tatsächliche Vorbelastung bestimmt (...)

Ausgehend davon dürfte der Satzungsgeber zu Recht entschieden haben, den Anwohnern an der W-Straße die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms zuzumuten. Er weist dazu in der Begründung des Bebauungsplans zutreffend darauf hin, dass die Orientierungswerte bereits heute erheblich, nämlich um bis zu 11 dB(A) überschritten werden (Blatt 179, S. 7 f. der Planakte). Schon deshalb kann es nicht mehr um die Einhaltung der Orientierungswerte gehen. Die Bewohner an der W-Straße durften wohl zudem schon wegen der besonderen Standortgunst des Gebiets in der Nähe zu den Kliniken und zur Universität nicht annehmen, dieses werde zur Vermeidung jeglicher weiterer Verkehrszunahme nicht bebaut werden (zur

	<p>Standortgunst des Gebiets vgl. Beschlussvorlage 12/2002 zur Gemeinderatssitzung am 08.07.2002, Blatt 168 der Planakte [...]“ (Hervorhebungen nicht im Original)</p> <p>Die Ausführungen in dieser Entscheidung sind praktisch 1:1 auf den vorliegenden Fall übertragbar. Mehr noch: Im vom VGH entschiedenen Fall war die Lärmbelastung, der die Anwohner bereits im Bestand und sodann nach Realisierung der Planung ausgesetzt sein würden, erheblich höher als im vorliegenden Fall: So massive Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wie im vom VGH entschiedenen Fall treten bei der Planung am Azenbergareal nicht annähernd auf. Hinzu kommt, dass die Verkehrslärmbelastung der Anwohner bei Ausnutzung des bestehenden Bebauungsplans (beispielsweise also bei Errichtung eines 16-geschossigen Studentenwohnheims, das nach dem bestehenden Bebauungsplan ohne weiteres genehmigungsfähig wäre) sogar höher ausfiele als nach dem aufzustellenden neuen Bebauungsplan. Auch dies errechnet das Lärmgutachten. Diese plangegebene Vorbelastung haben die Anwohner gegen sich gelten zu lassen; es ist ein grundlegender Rechtsirrtum anzunehmen, es komme allein auf einen Vergleich der aktuellen tatsächlichen Situation (in der der bestehende Bebauungsplan nicht voll ausgenutzt wird) und der künftigen Situation nach Ausnutzung des neuen Bebauungsplans an. Umso mehr spricht dafür, dass die Lärmauswirkungen der Planung vorliegend den Anwohnern in der Seestraße zuzumuten sind.</p>	
Die Begrenzung der maximalen Stellplatzzahl der Sammelgarage	Im Plangebiet sind laut der Begründung zum Bebauungsplan ca.	

auf 150 Stellplätze dürfte tatsächlich kontraproduktiv sein. Wenn in der Planbegründung nachzulesen ist, dass mit dieser Begrenzung zugleich eine Begrenzung des zusätzlichen Verkehrs erzielt werden soll, ist tatsächlich das Gegenteil zu erwarten. Moderne Haushalte verfügen über mehr als ein Kraftfahrzeug. Es wird ein verstärkter Parkdruck auf der Seestraße eintreten und es wird zudem durch Besucher und Familienmitglieder der künftigen Wohnungen, die in der Tiefgarage keinen Stellplatz finden, verstärkter Parkplatzsuchverkehr mit entsprechenden Lärm- und Geruchsmissionen zu erwarten sein.

140 Wohnungen geplant. Um die Verkehrs- und Lärmauswirkungen des durch die Neuplanung verursachten Verkehrs möglichst gering zu halten, wird im städtebaulichen Vertrag die Anzahl der Pkw-Stellplätze in der Sammelgarage auf 150 Stellplätze beschränkt. Hierdurch wird rechtssicher gewährleistet, dass das bauordnungsrechtliche Minimum von einem notwendigen Stellplatz je Wohnung erfüllt werden kann, vgl. § 37 Abs. 1 LBO. Die wenigen restlichen, nicht im Sinne der Landesbauordnung für die Wohnungen notwendigen Stellplätze können Besuchern des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden. Mehr als diese wenigen zusätzlichen Stellplätze muss die Stadt hier nicht vorsehen: Der Verkehrsgutachter hat für die Berechnungen des Verkehrsaufkommens auf empirischen Erhebungen des Statistischen Landesamts und der Stadt Stuttgart zurückgegriffen. Nach der auf der Homepage der Stadt Stuttgart abrufbaren Statistik für Kraftfahrzeuge sind in Stuttgart-Nord „nur“ 375 Pkw je 1.000 Einwohner vorhanden. In Stuttgart lag die durchschnittliche Haushaltsgröße nach den Erhebungen des Statistischen Landesamts im Jahr 2006 bei 1,9 Personen, so dass bei 140 Wohnungen und entsprechend 266 Bewohnern nach den für Stuttgart geltenden Statistiken an sich nur 100 Stellplätze für die Bewohner selbst erforderlich wären. Damit stünden in der Tiefgarage 50 Stellplätze für Nichtbewohner oder Besucher des Plangebiets zur Verfügung. Das Verkehrsgutachten geht entgegen der Statistiken von Stadt und Land also sogar von einem „worst case“ aus, wenn es bei 140 Wohnungen von 308 Bewohnern (also 2,2 Bewohner pro Wohneinheit)

und damit 116 Pkw ausgeht. Und trotzdem stünden sogar in diesem Fall noch zahlreiche Stellplätze – nämlich 34 Stück – für Besucher zur Verfügung. Mehr als die Heranziehung amtlicher Statistiken als Planungsgrundlage wird man von der planenden Gemeinde nicht verlangen können. Das Abwägungsgebot verlangt nicht, jeden vielleicht theoretisch denkbaren, praktisch aber abseitigen Fall zu berücksichtigen (beispielsweise 1 Fahrzeug je Einwohner), wenn amtliche Statistiken ganz andere Zahlen nennen.

Abgesehen davon reichen laut des Verkehrsgutachtens die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist gerade auch in Anbetracht der aufgezeigten amtlichen Statistiken nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1.500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie

	<p>Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge. Dass eine von Gesetzes wegen gewünschte Nachverdichtung und die Schaffung neuen urbanen Wohnraums mit einem höheren Verkehrsaufkommen einhergehen, ist im Übrigen nicht ungewöhnlich. Solange aber die verkehrlichen Auswirkungen der Neuplanung für die Umgebung hinnehmbar sind – wie vorliegend durch das Verkehrs- und Lärmgutachten nachgewiesen wurde – muss das Interesse der Anwohner an einer Beibehaltung des verkehrlichen <i>status quo</i> hinter den gewichtigen städtebaulichen Belang der Schaffung neuer innerstädtischer Wohnräume zurücktreten.</p> <p>Das Verkehrsgutachten hat darüber hinaus sogar für den Prognose-Nullfall – die Maximalvariante bei Ausnutzung des bestehenden Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 – ausführlich dargelegt, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte selbst hier gewährleistet wäre. Gegebenenfalls wird sich der Parksuchverkehr künftig sogar noch zusätzlich entspannen, wenn das im Stuttgarter Westen bereits eingeführte Parkraummanagement auch auf das Plangebiet und seine Umgebung ausgedehnt wird.</p>	
<p><u>5. Umwelt / Baumbilanz</u></p> <p>Das Plangebiet weist einen Bestand von 40 Bäumen auf. 39 Bäume werden im Zuge der Überplanung abgehen, darunter befinden sich 24 Bäume mit über 80 cm Stammumfang, die von der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst sind. Aufgrund des offenbar schlechten Zustandes von 3 Bäumen verbleiben lt. Planbegründung 21 entfallende</p>	<p>Bei den festgesetzten Baumstandorten handelt es sich um qualifizierte Baumstandorte innerhalb eines Erdkerns der geplanten Tiefgarage bzw. um Standorte, bei denen im Falle einer Unterbauung eine Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m gewährleistet sein muss. Diese Anforderungen wurden von den Fachämtern der Stadt Stuttgart festgelegt und entsprechen den bewährten</p>	

Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, woraus sich ein Ersatzbedarf von 42 Bäumen (Verhältnis 1:2) ergibt.

Die vorgesehenen 26 Neupflanzungen im Plangebiet (Gemeinschaftsgarten) bieten nicht ansatzweise einen vollwertigen Ersatz für die abgängigen Bäume. Es verbleibt lt. Planbegründung ein Ersatzbedarf von 11 Bäumen.

Tatsächlich wird mit einer finanziellen Ablösung zu rechnen sein und mit einer Pflanzung von Ersatzbäumen außerhalb des Plangebietes. Damit allerdings findet faktisch eine kleinklimatologische Verschlechterung an Ort und Stelle statt, die planerisch nicht aufgefangen ist. 4 Bäume an der Parlerstraße, 1 Baum an der Relenberg-/Seestraße und 1 Baum am Herdweg/Sattlerstraße bilden schlicht keinen tauglichen Ersatz.

Insgesamt ist nicht dargelegt, dass die zweifelsfreie Beeinträchtigung der Stadtklimatologie durch die vollflächige Versiegelung des Areals, dessen Überbauung mit sehr hohen Einzelgebäuden durch Ausgleichsmaßnahmen aufgefangen wird.

Regelungen, wie sie auch in anderen Stadtbereichen Stuttgarts zur Anwendung kommen.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren. Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.

Für Flachdächer über den obersten Geschossen wird eine Dachbegrünung und für geplante Sammelgaragen eine Erdüberdeckung und Begrünung festgesetzt. Neben der Gestaltung einer sogenannten „fünfte Fassade“ in Form der von den umliegenden Hangbereichen wahrnehmbaren Dachaufsicht dienen diese Festsetzungen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus. Die Festsetzung zur Begrünung der unüberbaubaren Grundstücksflächen wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zum geplanten durchgrünten Charakter des

Plangebietes bei.

Die Neupflanzung von Laubbäumen im Bereich des geplanten Innenhofs erfolgt nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Weiterhin wird den Erfordernissen der Baumschutzsatzung Rechnung getragen. Für die infolge der Neubebauung wegfallenden Bäume wird damit ein entsprechender Ersatz geschaffen.

Im Plangebiet werden insgesamt 40 Bäume im Bestand erfasst. Durch die Überplanung sind insgesamt 39 Bäume abgängig, darunter werden 24 Bäume mit über 80 cm Stammumfang von der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst. Drei Bäume werden aufgrund des Zustandes nicht angerechnet. Es verbleiben somit 21 entfallende Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Es ergibt sich ein Ersatzbedarf für 42 Bäume (Verhältnis 1: 2).

Es werden 26 Neuanpflanzungen im Plangebiet („Gemeinschaftsgarten“) als Pflanzgebot festgesetzt.

Zusätzlich wird ein Baum außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Nr. 8495 im Rahmen der Neugestaltung des südlich angrenzenden landeseigenen Parkplatzbereichs gepflanzt. Für Strauchneupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden vier Bäumen angerechnet. Es verbleibt ein Ersatzbedarf von 11 Bäumen. Bei einer Unterbauung der im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte ist eine Erdüberdeckung von mindestens 100 cm erforderlich, so dass hier qualifizierte neue Baumstandorte entstehen können. Weitere mögliche

	<p>Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches auf Grundlage der Straßenbaumkonzeption, die teilweise mit den im städtebaulichen Vertrag festgelegten Ausgleichsbeträgen hergestellt werden können, liegen an der Parlerstraße (4 Bäume), Relenberg-/Seestraße (1 Baum) und Herdweg/Sattlerstraße (1 Baum).</p>	
<p><u>6. Verbot der Einzelfallplanung</u></p> <p>Insgesamt fällt auf, dass die Planung – vorsichtig formuliert – sehr investorengeleitet erscheint. Es wird vorsorglich ein Verstoß gegen das Verbot der Einzelfallplanung gerügt. Städtebauliche Planung ist Angebotsplanung, die sich an eine Mehrzahl von Adressaten zu richten hat und nicht auf die Umsetzung eines konkreten Investorenprojekts reduziert werden darf.</p>	<p>Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption ist das Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Baukonzept wurde einstimmig als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebiets und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt. Von einer Planung, die sich allein an den Wünschen des Investors orientiert und städtebaulich als solche nicht erforderlich ist, kann vorliegend also nicht die Rede sein.</p> <p>Die vorliegende Planung verstößt auch nicht gegen das Verbot der Einzelfallplanung. In Rechtsprechung und Literatur wird das Verbot der Einzelfallplanung unter dem Stichwort „Gefälligkeitsplanung“ diskutiert. Es ist anerkannt, dass eine Gemeinde auch hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bebauungsplanung nehmen kann und sich dabei an den Wünschen der Eigentümer orientieren darf. Von einer städtebaulich nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlichen Gefälligkeitsplanung ist nur zu sprechen, wenn eine</p>	

planerische Festsetzung ausschließlich den Zweck hat, private Interessen zu befriedigen. Ist dagegen der Bebauungsplan an bodenrechtlichen relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet, entspricht er einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist damit erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, selbst wenn er auch den Wünschen Privater entgegenkommt und diese vielleicht sogar den Anstoß für die Planung gegeben haben (BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999, Az.: 4 BN 15/99, NVwZ 1999, S. 1338 ff.; VGH Mannheim, Beschluss vom 05.06.1996, Az.: 8 S 487/96, NVwZ-RR 1997, S. 684 ff.; OVG Münster, Urteil vom 17.02.2011, Az.: 2 D 36/09, BeckRS 2011, 48883; OVG Koblenz, Urteil vom 12.04.2011, Az.: 8 C 10056/11, NVwZ-RR 2011, S. 638 ff.; OVG Koblenz, Urteil vom 20.01.2010, Az.: 8 C 10725/09, BeckRS 2010, 45968; Dirnberger in: Beckscher Onlinekommentar BauGB, Stand: 01.12.2013, § 1 Rn. 39; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 111. EL 2013, § 1 Rn. 34).

Vorliegend bestehen gewichtige städtebauliche Gründe für eine Beplanung des Gebiets. So soll in Innenstadtnähe urbaner Wohnraum entstehen und sogleich eine bisher größtenteils ungenutzte Fläche einer sinnvollen neuen Wohnnutzung zugeführt werden. Auch ist es nicht richtig, dass die Stadt Stuttgart den Bebauungsplan allein nach den Wünschen des Investors aufgestellt hat. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption ist das Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach-

	<p>und Sachpreisrichtern. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept wurde einstimmig als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebiets und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt. Von einer Planung, die sich allein an den Wünschen des Investors orientiert und städtebaulich als solche nicht erforderlich ist, kann vorliegend also nicht die Rede sein.</p>	
<p><b>III. Fazit und Gegenvorschläge</b></p> <p>Meinen Mandanten wurde in bisherigen Präsentationen immer wieder der Eindruck vermittelt, dass die geplante Bebauung „lediglich“ so hoch ausfalle, wie das gegenüberliegende Quant. Geplant sind nunmehr Gebäude mit 6 Stockwerken und einer maximalen Gebäudehöhe bis 20,5 m. Es wird städtebaulich verkannt, dass das Quant-Gebäude (Seestraße 92, Relenbergstraße 37 und 39) lediglich 4 Stockwerke hat und in der maximalen Höhe keine 20,5 m erreicht. Seinerzeit wurde bei der Neugestaltung und Umnutzung des Quant-Gebäudes für Wohnraum auf einen Abriss bewusst verzichtet, da für eine Neubebauung des Geländes nur eine niedrigere Geschosszahl von 2 bis 3 Geschossen zulässig gewesen wäre. Dies sollte als Vorgabe auch für das Azenberg-Areal verstanden werden.</p>	<p>Gegenüber dem in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung präsentierten Wettbewerbsergebnis hat weder in Bezug auf die Höhenentwicklung noch auf die Gebäudelängen eine wesentliche Änderung stattgefunden. Von einer massiven Nachverdichtung mit einer signifikant höheren Bebauung kann also nicht die Rede sein. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Quant-Gebäude 5 Geschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Dachgeschosses mit einer Höhe zwischen ca. 16,40 m und ca. 18,00 m über Gelände aufweist. Der Treppenturm erreicht eine Höhe von ca. 20,00 m über Gelände. Für die geplante Neubebauung ist eine maximale Höhe von ca. 20,50 m über Gelände und zudem zur Seestraße und zum Bauwisch hin eine Abstufung auf maximal ca. 17,25 m bzw. maximal ca. 14,00 m festgesetzt.</p>	
<p>Durch die nunmehrige massive Nachverdichtung mit einer signifikant höheren Bebauung und einer weiteren Verengung der Seestraße wird die bestehende wichtige Frischluftschneise weiter beeinträchtigt. Dies erfolgt sehenden Auges trotz bestehender Feinstaubproblematik in Stuttgart. Meine Mandanten fordern vor</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt</p>	<p>nein</p>

<p>diesem Hintergrund eine niedrigere Bebauung mit maximal 4 Stockwerken.</p>	<p>des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p>	
<p>Der vorhandene Abstand von der Seestraße soll wie bei allen anderen Gebäuden entlang der Seestraße mit mindestens 5 bis 6 m beibehalten werden. Die Baufenster sind entsprechend abzurücken. Auf diese Weise wird auch eine angemessene Bepflanzung entlang der Seestraße möglich. Die bisherigen Überlegungen über eine Ersatzbepflanzung erfüllen nur eine Alibifunktion ohne realen Wert. Fakt ist, dass ein bestehender umfassender Baumbestand durch einen wertlosen neuen ersetzt wird.</p> <p>Eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, mithin konkret der GRZ und der GFZ ist dringend geboten, auch um der ansonsten unvermeidlich weiter zunehmenden Lärmbelastung entlang der Seestraße entgegen zu wirken. Wenn die Einholung eines Lärmgutachtens das Ergebnis bringt, dass der aktuelle Lärmpegel bereits jetzt den Grenzwert überschreitet, dürfte es kaum abwägungsfehlerfrei sein, einer nochmaligen Überschreitung von Grenzwerten das Wort zu reden. Überschrittene Grenzwerte müssen eine städtebauliche Herausforderung darstellen, diese im Zuge einer Neuüberplanung künftig einzuhalten statt das Motto auszugeben „Grenzwert einmal überschritten – Grenzwert immer überschritten“.</p>	<p>Siehe Ausführungen zu den Ziffern 2 – 5.</p> <p>Die Neuplanung verschärft die Verkehrssituation nicht: An der</p>	<p>nein</p>

<p>Insgesamt gehen die Überlegungen im Verkehrs- und Lärmgutachten der BrennerPlan GmbH völlig an den tatsächlichen Vorgängen vorbei. Ausgangspunkt ist, dass der Wegfall der querstehenden Parkplätze, die bislang wichtige Ausweichflächen darstellten, zu einer weiteren Verengung des auf der Seestraße zur Verfügung stehenden Verkehrsraums führen wird. Größere Fahrzeuge, wie Feuerwehr, Krankenwagen und Ähnliches, können jetzt schon nicht mehr Engpässe passieren. Einsatzverzögerungen im Notfall werden die Folge sein.</p>	<p>Seestraße werden im Zuge des späteren Baugenehmigungsverfahrens Aufstellflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge eingerichtet werden. Diese Flächen werden im Begegnungsfall für den Ausweichverkehr zur Verfügung stehen. Die Stadt Stuttgart als zuständige Straßenverkehrsbehörde wird bei etwaigem Bedarf einen geordneten Verkehrsablauf für Ver- und Versorgungsfahrzeuge und insbesondere für Rettungsfahrzeuge auch durch ordnungsrechtliche Maßnahmen gewährleisten. Aktuell werden die Pkw in der Seestraße vereinzelt „in zweiter Reihe“ vor den querparkenden Pkw abgestellt, so dass die von den Beteiligten angeführten Ausweichflächen tatsächlich häufig überhaupt nicht anfahrbar sind. Die Querparkplätze allein garantieren somit noch nicht, dass Ausweichflächen auch tatsächlich vorhanden sind. Im Übrigen befinden sich die Querparkplätze auf dem Privatgelände der Grundstückseigentümerin und nicht im öffentlichen Straßenraum. Soweit die Querparkplätze bislang für die Anwohner kostenfrei zur Verfügung standen, beruhte dies auf rein freiwilliger Basis. Einen Rechtsanspruch auf Bereitstellung der Querparkplätze auf dem Privatgrundstück gab und gibt es für die Anwohner schlicht nicht.</p>	
<p>Soweit die zu geringe Zahl von Stellplätzen in der Sammelgarage mit lediglich 150 fixiert und sogar durch städtebaulichen Vertrag begrenzt wird mit auf den öffentlichen Nahverkehr, ist dies aus Sicht meiner Mandanten nicht nur abwägungsfehlerhaft, sondern blauäugig. Ein Verzicht auf das private Kraftfahrzeug aufgrund der vermeintlich guten Anbindung an</p>	<p>Im Plangebiet sind laut der Begründung zum Bebauungsplan ca. 140 Wohnungen geplant. Um die Verkehrs- und Lärmauswirkungen des durch die Neuplanung verursachten Verkehrs möglichst gering zu halten, wurde im städtebaulichen Vertrag die Anzahl der Pkw-Stellplätze in der Sammelgarage auf 150 Stellplätze beschränkt und in geeigneter Form</p>	<p>nein</p>

den öffentlichen Nahverkehr kann nicht gleichermaßen für alle Bewohner gefordert werden. Nach wie vor ist berufsbedingt bei vielen Berufstätigen das Kraftfahrzeug unverzichtbar aufgrund seiner erhöhten Flexibilität. Insofern ist die Annahme von 1 Stellplatz pro Wohnung, die letztlich planerisch dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wirklichkeitsfremd.

Nochmals: Dem kann nur durch eine Reduzierung des Projektvolumens, bauplanungsrechtlich des Maßes der baulichen Nutzung entgegengewirkt werden. Die Gebäude entlang der Seestraße sind um ein Vollgeschoss und um eines der beiden Dachgeschosse zu reduzieren, in keinem Fall darf die Bauhöhe des Quant-Gebäudes überschritten werden.

Sollte der Bebauungsplanentwurf unverändert als Satzung beschlossen werden, ist die gerichtliche Überprüfung die zwingende Folge. Meine Mandanten kündigen in diesem Falle bereits jetzt die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens an.

für Rechtsnachfolger (Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch) sichergestellt. Hierdurch wird rechtssicher gewährleistet, dass das bauordnungsrechtliche Minimum von einem notwendigen Stellplatz je Wohnung erfüllt werden kann, vgl. § 37 Abs. 1 LBO. Die wenigen restlichen, nicht im Sinne der Landesbauordnung für die Wohnungen notwendigen Stellplätze können Besuchern des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden. Mehr als diese wenigen zusätzlichen Stellplätze muss die Stadt hier nicht vorsehen: Der Verkehrsgutachter hat für die Berechnungen des Verkehrsaufkommens auf empirischen Erhebungen des Statistischen Landesamts und der Stadt Stuttgart zurückgegriffen. Nach der auf der Homepage der Stadt Stuttgart abrufbaren Statistik für Kraftfahrzeuge sind in Stuttgart-Nord „nur“ 375 Pkw je 1.000 Einwohner vorhanden. In Stuttgart lag die durchschnittliche Haushaltsgröße nach den Erhebungen des Statistischen Landesamts im Jahr 2006 bei 1,9 Personen, so dass bei 140 Wohnungen und entsprechend 266 Bewohnern nach den für Stuttgart geltenden Statistiken an sich nur 100 Stellplätze für die Bewohner selbst erforderlich wären. Damit stünden in der Tiefgarage 50 Stellplätze für Nichtbewohner oder Besucher des Plangebiets zur Verfügung. Das Verkehrsgutachten geht entgegen der Statistiken von Stadt und Land also sogar von einem „worst case“ aus, wenn es bei 140 Wohnungen von 308 Bewohnern (also 2,2 Bewohner pro Wohneinheit) und damit 116 Pkw ausgeht. Und trotzdem stünden sogar in diesem Fall noch zahlreiche Stellplätze – nämlich 34 Stück – für Besucher zur Verfügung. Mehr als die

Heranziehung amtlicher Statistiken als Planungsgrundlage wird man von der planenden Gemeinde nicht verlangen können. Das Abwägungsgebot verlangt nicht, jeden vielleicht theoretisch denkbaren, praktisch aber abseitigen Fall zu berücksichtigen (beispielsweise 1 Fahrzeug je Einwohner), wenn amtliche Statistiken ganz andere Zahlen nennen.

Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist gerade auch in Anbetracht der aufgezeigten amtlichen Statistiken nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1.500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge. Dass eine von Gesetzes wegen gewünschte Nachverdichtung und die Schaffung neuen urbanen Wohnraums mit einem höheren Verkehrsaufkommen einhergehen, ist im Übrigen nicht ungewöhnlich. Solange aber die verkehrlichen Auswirkungen der Neuplanung für die Umgebung hinnehmbar sind – wie vorliegend durch das Verkehrs- und Lärmgutachten nachgewiesen wurde – muss das Interesse der Anwohner an einer Beibehaltung des verkehrlichen *status quo* hinter den gewichtigen städtebaulichen Belang der Schaffung neuer innerstädtischer Wohnräume zurücktreten. Das Verkehrsgutachten hat darüber hinaus sogar für den

Prognose-Nullfall – die Maximalvariante bei Ausnutzung des bestehenden Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 – ausführlich dargelegt, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte selbst hier gewährleistet wäre. Gegebenenfalls wird sich der Parksuchverkehr künftig sogar noch zusätzlich entspannen, wenn das im Stuttgarter Westen bereits eingeführte Parkraummanagement auch auf das Plangebiet und seine Umgebung ausgedehnt wird.

**Bebauungsplan Azenberg-/Relenberg-/Seestraße  
im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 261)**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB**

**1. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden**

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 8. Mai 2013 und der Frist von einem Monat durchgeführt.

<b>Behörde/Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p><b><u>Verband Region Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 14. Mai 2013)</p> <p>Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen. Eine offizielle Stellungnahme erfolgt zum dann ausgearbeiteten Bebauungsplan.</p>	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	-
<p><b><u>Zweckverband</u></b> <b><u>Bodensee-Wasserversorgung</u></b> (Schreiben vom 16. Mai 2013)</p> <p>Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	-
<p><b><u>Zweckverband</u></b> <b><u>Landeswasserversorgung</u></b> (Schreiben vom 17. Mai 2013)</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung betroffen.</p>	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	-
<p><b><u>Kabel BW GmbH &amp; Co. KG</u></b> (Schreiben vom 21. Mai 2013)</p>		

<p>Gegenüber dem vorgesehenen Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Im ausgewiesenen Bereich ist eine Breitbandversorgung möglich. Wie eine Erschließung des Gebietes erfolgen kann, wird dann in Absprache mit dem Erschließungsträger festgelegt. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	<p>ja</p>
<p><b><u>terraneits bw GmbH</u></b> (Schreiben vom 23. Mai 2013)</p> <p>In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terraneits bw GmbH. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u></b> (Schreiben vom 31. Mai 2013)</p> <p><u>Geotechnik</u> Im Plangebiet stehen unter Auffüllungen und Hanglehm größerer Mächtigkeit überwiegend tonig-mergelige Schichten des Gipskeupers an. Die Schichten können setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und/oder Tragfähigkeit sein. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (z. B. Spalten, Dolinen) angetroffen werden. Am Südostrand des Plangebiets verläuft eine tektonischen Störungszone, an der das Festgestein unregelmäßig zerlegt sein kann. Auf vorhandene Altlasten wird in den Planunterlagen hingewiesen. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>	<p>ja</p>

durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.		
<u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002). Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.	ja
<u>Geotopschutz</u> Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotopkataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht">http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	-
<u>Allgemeine Hinweise</u> Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen. Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <a href="http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen">http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen</a> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.	ja
<u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> (Schreiben vom 29. Mai 2013)	Der Hinweis wurde zur Kenntnis	-

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom, wir bitten darauf Rücksicht zu nehmen. Des Weiteren bitten wir uns über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 20 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, PTI 22 Stuttgart PB 1, Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart oder Telefon 0711/999-2271.

genommen.  
Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

**Regierungspräsidium Stuttgart**  
(Schreiben vom 04.06.2013)

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Beabsichtigt ist hier Wohnbaufläche auszuweisen. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet noch Gemeinbedarfsfläche dar. Der Flächennutzungsplan ist somit gem.

§ 13 a Abs. 2 BauGB zu berichtigen. Die Ausweisung von Wohnbaufläche ist in die Bauflächenbilanz der künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung einzustellen.

Gemäß § 26 Abs. 3 LplG wird gebeten, dem Regierungspräsidium eine Mehrfertigung des Planes nach Erlangung der Verbindlichkeit zur Aufnahme in das Raumordnungskataster im Originalmaßstab und wenn möglich in digitaler Form zugehen zu lassen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und es wird entsprechend verfahren.

ja

<p>Weiterhin wird darum gebeten, bei Berichtigung des Flächennutzungsplans das Regierungspräsidium Stuttgart entsprechend zu informieren.</p> <p><u>Denkmalpflege</u> 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 Kulturdenkmalen in den Bebauungsplan einzufügen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>-</p>
<p><b><u>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart</u></b> (Email vom 6. Juni 2013)</p> <p>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans haben wir keine Einwände.</p> <p>In den „Allgemeinen Zielen und Zwecken“ der Planung vermissen wir jedoch unter „Erschließung“ die Anbindung des Planbereichs an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Die künftigen Bewohner der geplanten ca. 137 Wohnungen haben nämlich in unmittelbarer Nähe die Bushaltestelle „Hölderlinstraße“, die von der SSB-Buslinie 43 tagsüber im 10-Minuten-Takt bedient wird. Wir würden es begrüßen, wenn Sie dieses ÖPNV-Angebot in den „Allgemeinen Zielen und Zwecken“ darstellen.</p> <p>Ein Hinweis noch zur Anzahl der notwendigen Stellplätze: Aktuell ist – wie dargestellt – geplant, gemäß Landesbauordnung in einer gemeinsamen Tiefgarage pro Wohnung mindestens 1 Stellplatz</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Da überwiegend Wohnnutzungen geplant sind ist eine Reduzierung der Stellplätze nicht vorgesehen.</p>	<p>ja</p> <p>nein</p>

herzustellen. Bei einer guten ÖPNV-Anbindung kann diese Zahl jedoch reduziert werden, im vorliegenden Fall auf 80% der sonst notwendigen Stellplatzzahl, was ca. 110 Stellplätzen entspricht. Wir bitten, dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

**EnBW**

(Schreiben vom 10. Juni 2013)

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Gas-, Wasser-, Fernwärme und Stromleitungen der EnBW Regional AG sowie unsere EnBW- eigene Umspannstation „Seestr. 75“. Die Lage dieser Leitungen sowie der Umspannstation sind aus den beiliegenden Planauszug im Maßstab 1:500 ersichtlich. Um die im Bebauungsplan vorgegebenen Ziele zu erreichen, muss ein neues Anschlusskonzept erarbeitet werden. Die EnBW-eigene Umspannstation ist in Form einer Einbaustation im UG des Gebäudes Seestr 75 integriert. Aus ihr erfolgt auch die niederspannungsseitige Stromversorgung für den umliegenden öffentlichen Bereich.

Erste Gespräche über eine Verlegung der Umspannstation haben stattgefunden. Ein abschließendes Ergebnis gibt es noch nicht.

Aus heutiger Sicht wird die niederspannungsseitige Stromversorgung auch aus dieser neu zu verlegenden Umspannstation erfolgen.

Das gesamte Bauvorhaben muss in enger Abstimmung mit den

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.  
Die Anregung wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

ja

<p>zuständigen Planern und Baufachleuten der EnBW weiter verfolgt werden.</p>		
<p><b><u>Gesundheitsamt</u></b> (Schreiben vom 12. Juni 2013)</p> <p>Keine Einwände.</p>	-	-
<p><b><u>Amt für Umweltschutz</u></b> (Schreiben vom 12. Juni 2013)</p> <p><u>Stadtklima und Lufthygiene</u></p> <p>Stadtklima Zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans bestehen aus stadtklimatischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wie in den Unterlagen dargestellt, ist das Plangebiet nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) als Stadt- bzw. Stadtrand-Klimatop ausgewiesen. Dort sind die Klimaelemente Temperatur, Feuchte und Wind gegenüber dem Freiland wesentlich beeinflusst. Die lokalen Winde sowie Kaltluftströmungen können behindert, Regionalwinde stark abgebremst werden. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die Flächen besitzen bedeutende klimarelevante Funktionen, die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung ist erheblich.</p> <p>In den Stuttgarter Hanglagen sind diese Flächen von wichtiger klimatischer Bedeutung, in Strahlungsnächten oder bei geringen Windgeschwindigkeiten setzen an den Hängen des Talkessels Austauschvorgänge in Form von Hangabwinden ein. Diese zeigen insgesamt eine starke Abhängigkeit von der Reliefgestaltung. Neben den</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt.</p>	ja

<p>Kaltluftströmungen, die ihren Ursprung in den nördlich gelegenen Bereichen der „Feuerbacher Heide/Bismarckturm“ haben, übernehmen die kleinen und großen Grünflächen zwischen den Gebäuden klimatisch in der Summe die Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten und fungieren als kleinteilige, über den gesamten Hangbereich verteilte Kaltluftabflussbahnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dem Qualitätsbereich 2 des Rahmenplans Halbhöhenlagen zugeordnet. Dementsprechend sind hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen. Der Berücksichtigung der stadtklimatischen Belange im Verfahren kommt daher eine hohe Bedeutung zu.</p> <p>Aus stadtklimatischer Sicht sind neben dem Erhalt der Luftaustauschverhältnisse im Bereich der Hanglage, die Sicherung der Grünelemente sowie die Erhöhung des Anteils an begrünter Freifläche anzustreben. Somit ist eine Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und der Dachflächen vorzusehen.</p>	<p>Die Festsetzung, Flachdächer der obersten Geschosse extensiv zu begrünen sowie die unüberbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Freisitze sowie Terrassen zu begrünen, wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Als Ersatz für den Wegfall von Bestandsbäumen innerhalb des Plangebiets wurden qualifizierte Neupflanzungen festgesetzt bzw. es wurde die Neupflanzung von Bäumen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Stuttgart gesichert.</p>	<p>ja</p>
<p>Von einer möglichen Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen baulichen Nutzungsmaße Geschossflächenzahl ist abzusehen.</p>	<p>Rechnerisch ergibt sich im Plangebiet aufgrund der geplanten Baukörper eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,7. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet ist somit überschritten. Darüber hinaus können weitere Geschossflächen durch sonstigen Nicht-Vollgeschossen hinzukommen (z.B. durch Dach- und Sockelgeschossen).</p>	<p>nein</p>

Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die für diesen innerstädtischen Bereich gewünschte bauliche Dichte zu ermöglichen. Weiter entspricht die geplante Neubebauung dem prämierten und überarbeiteten Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs. Baustruktur und Bebauungsdichte wurden hierbei entsprechend der spezifischen Lage im Stadtgebiet als angemessen betrachtet. Außerdem ist die hohe Aus-nutzung der Fläche des Plangebiets aufgrund der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen der Stuttgarter City wünschenswert.

Nach der BauGB/BauNVO-Novelle vom 11. Juni 2013 können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitungen nicht. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung in der Umgebung ist über die angrenzenden Straßenräume, die festgesetzte offene Bauweise sowie den geplanten begrünten unverbaubaren Innenhof gewährleistet. Auf die Besonnungsstudie des Büros Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013 wird verwiesen.

<p>Darüber hinaus ist aus stadtklimatischer Sicht die Umsetzung des im gültigen Flächennutzungsplan im Bereich der Wiederholdstraße dargestellten Grünkorridors im Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.</p>	<p>Aufgrund der Bestandsituation entlang des denkmalgeschützten Gebäudes Wiederholdstraße 15 (Außenpodest mit Treppenanlage) ergeben sich keine ausreichenden Flächen für Baumneupflanzungen auf dem privaten Baugrundstück. Eine Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum entlang der Wiederholdstraße kann nicht mit vertretbarem Aufwand realisiert werden (umfangreiche Leitungsverlegungen).</p>	<p>nein</p>
<p>Vor diesem Hintergrund ist aus stadtklimatischer Sicht hervorzuheben, dass das Konzept der geplanten Bebauung einen Einzelhauscharakter aufweist, was hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten ist. Daneben versprechen der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt von Einzelbäumen und Neupflanzungen mit Erdanschluss eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><b>Lufthygiene</b> Für die Einschätzung der lufthygienischen Situation kann auf das Informationssystem „Stadtklima 21“ (LHS Stuttgart, Version 5, September 2008) in Verbindung mit flächendeckend durchgeführten Immissionsberechnungen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH &amp; Co. KG, März 2009) zurückgegriffen werden.</p> <p>Im Informationssystem „Stadtklima 21“ sind für die Straßennahbereiche der Relenberg-, See- und Wiederholdstraße keine Konzentrationsangaben verfügbar. Die genannten Straßen nehmen im Stuttgarter Hauptstraßennetz eine</p>		<p>-</p>

<p>untergeordnete Rolle ein. Die flächendeckenden Berechnungen ergeben im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 33 µg/m<sup>3</sup>. Für die Prognose im Jahr 2015 werden im Geltungsbereich NO<sub>2</sub>-Immissionen bis 30 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m<sup>3</sup> berechnet.</p> <p>Damit werden im Geltungsbereich die Grenzwerte der 39. BImSchV nicht überschritten, wohl aber die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart (siehe GRDRs 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 sind aus lufthygienischer Sicht nicht erforderlich.</p>	<p>Die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten. Es sind demnach keine baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich, wie dies das BauGB in § 9 Abs. 5 Nr. 1 vorsieht. Eine Kennzeichnung auf Grundlage von § Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist nur möglich, wenn gesetzliche Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Daher wurde in Bezug auf die überschrittenen Zielwerte, die vom Gemeinderat beschlossen wurden, ein Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>	<p>teilweise</p>
<p>Verkehrslärm</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Auch wenn - oder gerade weil - keine besonderen Auswirkungen zu erwarten sind, sollte die Verkehrslärmsituation zumindest erwähnt werden.</p> <p>Durch die Neubebauung sind keine wesentlichen Verkehrszunahmen zu erwarten und somit werden die umliegenden Wohnquartiere durch die Planung nicht zusätzlich belastet.</p> <p>Die Belastungen aus Verkehrslärm für das Plangebiet selbst werden als nicht übermäßig eingestuft. Die</p>	<p>Die zukünftigen Gebäude im Plangebiet werden über die Relenbergstraße, die Seestraße und Wiederholdstraße sowie über eine geplante private Erschließung entlang der südlichen Gebietsgrenze erschlossen.</p> <p>Ein zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitetes Verkehrs- und Lärmgutachten (BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom 20. Dezember 2013) kommt zum Ergebnis, dass eine Bebauung des Plangebietes auf Grundlage des neuen Planrechts nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt und</p>	<p>ja</p>

<p>üblicherweise bereits aus Gründen des Wärmeschutzes vorzusehenden Fenster sollten einen ausreichenden passiven Schutz vor dem Verkehrslärm bieten.</p>	<p>damit keine wesentlichen negativen Einflüsse auf die Qualität des Verkehrsablaufs im angrenzenden Straßennetz bewirkt. Die aufgrund der Neubebauung verursachte geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die damit verbundene Erhöhung der Lärmwerte sind durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Die für den Ziel-/Quellverkehr relevanten Knotenpunkte können den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Die Kapazitäten dieser Knotenpunkte reichen zudem für deutlich mehr zusätzlichen Verkehr aus, sodass keine Maßnahmen im bestehenden Straßenverkehrsnetz getroffen werden müssen.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Hierzu wird auch auf das Verkehrs- und Lärmgutachten des Büros Brenner Plan GmbH, Stuttgart vom 20. Dezember 2013 verwiesen.</p>	
<p>Naturschutz und Landschaftspflege Auf unsere Stellungnahme zum Artenschutz vom 08. April 2013 wird verwiesen. Darüber hinaus bitten wir, die bei der Landeshauptstadt Stuttgart eingeführten Standards aus dem Bereich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ziele und Maßnahmen einer natur- und landschaftsverträglichen Stadtentwicklung sind im Kommunalen Umweltbericht Naturschutz und Landschaftspflege 2007 aufgeführt. Er wurde vom Gemeinderat am 06. November 2008 beschlossen. Die dort dargestellten Ziele und Maßnahmen sind zu beachten.</p>		
<p>Auf Maßnahme DM 3/07 wird besonders verwiesen und gebeten, diese Vorgabe umzusetzen. Sie fordert u. a. die Wiedernutzung von</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen</p>	<p>ja</p>

<p>Bestandsflächen unter besonderer Berücksichtigung ökologischer und grünplanerischer Belange.</p>	<p>Innenentwicklung im Sinne einer Wiedernutzung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.</p>	
<p>Verwiesen wird ferner auf Maßnahme DM 39/07 zur Festsetzung von Mindestgrünflächenanteilen. Für das Planungsgebiet (Gebietstyp II) wird ein Mindestgrünflächenanteil von 30 % gefordert. Der Bericht ist unter <a href="http://www.stuttgart.de">www.stuttgart.de</a> &gt; Umweltbericht eingestellt.</p>	<p>Ausgehend von der zentralen Lage des Plangebiets und der guten Anbindung an den ÖPNV ist eine hohe bauliche Dichte städtebaulich wünschenswert. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung eines Mindest-grünflächenanteils verzichtet. Die Neuplanung sieht eine Einzelhausbebauung mit einem großzügigen be- grünten Innenhof vor, der zu einer deutlichen Aufwertung des Planungs- gebietes beiträgt.</p> <p>Als Ersatz für den Wegfall von Bestandsbäumen innerhalb des Plangebiets wurden qualifizierte Neupflanzungen festgesetzt bzw. es wurde die Pflanzung von Bäumen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Stuttgart gesichert. Weiter entspricht die geplante Neubebauung dem prämierten und überarbeiteten Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs.</p>	<p>teilweise</p>
<p>Auf die Deklaration "Biologische Vielfalt in Kommunen" wird ebenfalls verwiesen und empfohlen, diese umzusetzen. Sie wurde vom Gemeinderat beschlossen (vgl. GRDRs 163/2010). Die Landeshauptstadt Stuttgart verpflichtet sich hierdurch u. a. zur Erhaltung von naturnahen Flächen im Siedlungsbereich.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es sich beim Plangebiet um eine bereits bebaute Fläche handelt, die überwiegend versiegelt ist, sind keine erhaltenswerte naturnahen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden.</p>	<p>nein</p>
<p>Freimachen des Baufeldes Vor Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob und inwieweit es durch die Freimachung des Baufeldes sowie durch Beseitigung von Vegetation zu einer nach § 44 Abs. 1</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>ja</p>

<p>BNatSchG verbotenen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder einer Tötung von besonders geschützten Arten kommt. Um zu vermeiden, dass es durch die Freimachung des Baufeldes und der Beseitigung von Vegetation zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Tötung von hier lebenden besonders oder streng geschützten Arten kommt, ist sicherzustellen, dass bei den Arbeiten keine Nist- und Quartierstätten betroffen sind. Hierbei soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.</p>		
<p><b>Nistquartiere</b> Bei Um- und Neubauten ist der Einbau von Quartierelementen (z. B. spezielle Niststeine bzw. Fledermauskästen) für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung in den Baukörpern vorzusehen. Pro 10 m laufende Meter Fassade ist ein Nistquartier vorzusehen. Abweichend davon kann die erforderliche Anzahl von Quartierelementen auch kombiniert eingebaut werden. Auf die Schrift „Nistquartiere an Gebäuden“ des NABU, 2002 wird verwiesen (Anlage 1). Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.</p>	<p>Eine Überprüfung anhand einer artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG wurde im April 2013 durchgeführt (Büro ÖPF, Ludwigsburg vom 29. April 2013). Im Rahmen der Untersuchung wurde das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen im Plangebiet überprüft. Die vorhandenen Habitate werden als nicht geeignet für die artenschutzrechtlich relevanten Vertreter der Tiergruppen Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Fische, Käfer, Libellen sowie für Farn- und Blütenpflanzen eingestuft. Auch für die relevanten Arten der Tiergruppen Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel liegen keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen dieser Tierarten vor. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die beabsichtigte bauliche Umgestaltung des Plangebietes in Bezug auf den Artenschutz als unproblematisch eingestuft werden kann. Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen, Ersatzpflanzungen für bestehende Bäume innerhalb und außerhalb des Plangebiets sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen wurden siedlungstypische Vegetationsstrukturen geschaffen</p>	<p>teilweise</p>

	und gesichert sowie entsprechende Lebensräume für Tiere und Pflanzen hergestellt. Erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.	
<p>Fenster, Glasfronten, Vermeidung von Vogelschlag Bei den Neubauten ist sicherzustellen, dass Glas- und Fensterfronten so konstruiert werden, dass Vogelschlag vermieden wird.</p> <p>Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al. (2012), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte sind zu berücksichtigen. Bei der Planung von Glas- und Fensterfronten soll der Vorhabenträger die Beratung durch ein Fachbüro für Ökologie zuziehen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	ja
<p>Erhaltung des Baumbestandes Der Baumbestand soll auf die Möglichkeiten seiner Erhaltung geprüft werden. Erhaltenswerte Bäume sind im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Baumbewertung des Büros Peter Klug, Bad Boll vom 8. Juni 2012/Nachbegehung Dezember 2013 und die Baumbilanz des Büros ARP, Stuttgart vom 31. Januar 2014 verwiesen.</p>	ja
<p>Wasserdurchlässige, begrünte Verkehrsflächen Für Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge festzusetzen. Die Flächen sind soweit möglich mit Landschaftsrasen zu begrünen.</p>	<p>Die Festsetzung Wege, Freisitze und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, sofern Altlasten nicht entgegenstehen, wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>	ja
<p>Extensive Dachbegrünung Für Flachdächer sind extensive Dachbegrünungen unter Verwendung gebietsheimischer Kräuter festzusetzen. Die angehängte Artenliste Kräuter (s. Anlage S) ist in den Textteil des</p>	<p>Die Festsetzung, Flachdächer der obersten Geschosse extensiv zu begrünen, wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Es sind standort- und nutzungsangepasste</p>	teilweise

<p>Bebauungsplans aufzunehmen.</p>	<p>Saatgutmischungen aus dem Raum 7/Süddeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Auf die Wiedergabe der Artenliste im Textteil wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz verzichtet.</p>	
<p>Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes Die Pflanzenartenwahl soll sich an der heutigen potenziellen Vegetation (HPNV) und der angehängten Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" orientieren. Verwendung findet ausschließlich zertifiziertes standortgerechtes gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut aus dem Raum 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“. Auf den Beschluss des Gemeinderates vom 22. April 2010 (vgl. GRDRs 163/2010) wird verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg" wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz nicht in den Textteil aufgenommen.</p>	<p>teilweise</p>
<p>Außenbeleuchtung Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (&lt; 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder etc. soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist der Stand der Technik.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Grundwasserschutz</u></p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis</p>	<p>-</p>

<p>Der künftige Geltungsbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11.Juni 2002).</p> <p>Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart, M 1:10000 ist das Grundwasser im Planbereich etwa bei 260 m ü. NN zu erwarten. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.</p>	<p>genommen.</p>	
<p><u>Bodenschutz</u> Mit den bisher vorhandenen Informationen kann nicht bestätigt werden, dass sich – wie unter Ziffer 7 auf Seite 5 der Anlage 1 dargestellt - keine Veränderungen in der Bilanz ergeben. Für eine Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) müssen die Maße der baulichen Nutzung sowie die Lage der geplanten Tiefgarage bekannt sein.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt einen Verlust von 0,7 Bodenindexpunkten.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Immissionsschutz, Altlasten/ Schadensfälle, Abwasserbeseitigung und Energie</u></p> <p>Keine Bedenken oder Hinweise.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p><b><u>Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 17. Juni 2013)</p> <p>Als Behörde und Träger öffentlichen Belange stimmt der Landesbetrieb Vermögen und Bau Amt Stuttgart namens des Landes Baden-Württemberg der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans grundsätzlich zu.</p>		

<p>Nachdem das Land als Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 8495 (Wiederholdstraße 13 und Azenbergstraße 12, 14, 16, 16 A, 18) und Flst. Nr. 8495/4 (Erbbaurechtsgrundstück Relenbergstraße 55, 57) als angrenzender Nachbar von der Aufstellung des Bebauungsplans und dem daraus dann resultierenden Wohnbauprojekt "Azenbergareal" unmittelbar betroffen ist, werden bereits heute folgende Bemerkungen und Anregungen vorgebracht, die im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollten:</p>		
<p>Das Land beabsichtigt mit der Epple Projekt GmbH einen Teilflächentausch zur Grenzbegradigung des Grundstücks Flst.Nr. 8495/1 wie in Anlage 1 zu diesem Schreiben dargestellt. Dies hat Auswirkungen auf den Lageplan zum Aufstellungsbeschluss. Es ist beabsichtigt, den Tauschvertrag zeitnah zu verhandeln. Wir halten Sie in dieser Sache auf dem Laufenden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzung des Plangebiets wurde entsprechend angepasst.</p>	<p>-</p>
<p>Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargrundstück Relenbergstraße 57. Dies entspricht den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Epple Projekt GmbH, der Stadt Stuttgart und dem Land. Die zusätzliche Sicherung dieser Vereinbarung auch im Bebauungsplan durch ein entsprechendes gegenseitiges Geh- und Fahrrecht wird begrüßt.</p>	<p>Die gemeinsame Zufahrt zu den Sammelgaragen (Tiefgarage) wurde als Geh- und Fahrrecht gesichert und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>ja</p>
<p>Zwischen den Gebäuden Wiederholdstraße 13 und dem denkmalgeschützten Gebäude Wiederholdstraße 15 existiert ein als Grunddienstbarkeit dinglich gesichertes gegenseitiges Geh- und</p>	<p>Die Zufahrt im Bereich zwischen den Gebäuden Wiederholdstraße 13 und Wiederholdstraße 15 wurde als Geh- und Fahrrecht gesichert und entsprechend im Bebauungsplan</p>	<p>ja</p>

<p>Fahrrecht. Der genaue Wortlaut der Vereinbarung samt Lageplan kann aus Anlage 2 Abschn I., Plan 1 entnommen werden. Es wird gebeten, auch dieses Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan zu sichern.</p>	<p>festgesetzt.</p>	
<p>Des Weiteren besteht auf dem Grundstück Wiederholdstraße 15/15 A ein Leitungsrecht. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 8495/6 Wiederholdstraße 15/15A müssen zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Gebäudegrundstücks Flst. Nr. 8495 Azenbergstraße 12-18, Wiederholdstraße 13 die in dem Grundstück Flst. Nr. 8495/6 Wiederholdstraße 15/15A bereits liegenden Versorgungsleitungen dulden, ebenso die Vornahme erforderlicher Arbeiten an den Leitungen und Kanälen. Der genaue Verlauf der Kabeltrassen, Kanäle und Leitungen kann der Anlage 2 Abschn. II. Plan 2 entnommen werden. Auch dieses Recht sollte im Bebauungsplan gesichert werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsleitungen werden zum Teil im Rahmen der weiteren Projektplanung entsprechend verlegt bzw. durch ein Leitungsrecht gesichert.</p>	<p>ja</p>
<p><b><u>Handwerkskammer</u></b> <b><u>Region Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 17.06.2013)</p> <p>Keine Einwände.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

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

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. Oktober 2013 und der Frist von einem Monat beteiligt.

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><b><u>EnBW Regional AG</u></b> (Schreiben vom 07.11.2013)</p> <p>Die erforderliche Löschwassermenge nach W 405 von 96 m<sup>3</sup>/h (Grundschatz) ist sichergestellt.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Gas-, Wasser-, Fernwärme und Stromleitungen der EnBW Regional AG sowie eine EnBW- eigene Umspannstation „Seestr. 75“. Zwischenzeitlich wurde ein neuer Standort für die Umspannstation gefunden.</p> <p>Im Zuge der geplanten Neubebauung ist ein neues Anschlusskonzept notwendig. Es wird gebeten, den Bauinteressenten (Planungsbüro) darauf hinzuweisen, sich möglichst frühzeitig mit der EnBW zur Planung der Versorgung in Verbindung zu setzen. Insbesondere benötigt die EnBW für das Anschlusskonzept genaue Leistungsangaben.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der EnBW wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>ja</p>
<p><b><u>Verband Region Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 14.10.2013)</p> <p>Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen. Es wird gebeten, am Verfahren weiterhin beteiligt zu werden und bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes den Verband in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wird entsprechend verfahren.</p>	<p>-</p>

<p><b><u>Handwerkskammer Region Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 17. Oktober 2013)</p> <p>Keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></b> (Schreiben vom 21. Oktober 2013)</p> <p>Zur Planung wurde bereits mit Schreiben vom 29. Mai 2013 fristgerecht Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Schreiben vom 29. Mai 2013:</p> <p>Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom, wir bitten darauf Rücksicht zu nehmen, Des Weiteren bitten wir uns über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 20 Kalenderwochen vor Baubeginn schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	<p>-</p> <p>-</p>

zuständige PTI.		
<p><b><u>Kabel BW GmbH &amp; Co. KG</u></b> (Schreiben vom 24. Oktober 2013)</p> <p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	-
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur</u></b> (Schreiben vom 05. November 2013)</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Da die Fläche im geltenden Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB berichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche in die Flächenbilanz einer künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung bzw. -änderung einzubeziehen ist.</p> <p>Gemäß § 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>Weiterhin wird darum gebeten, bei Berichtigung des Flächennutzungsplans das Regierungspräsidium Stuttgart entsprechend zu informieren.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wird entsprechend verfahren.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wird entsprechend verfahren.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
<p><b><u>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart</u></b> (Email vom 08.11.2013)</p>		

<p>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Ziffer 3.5 (Verkehr, S. 8) die ÖPNV-Anbindung des Planbereichs dargestellt. Hierzu sei uns der Hinweis erlaubt, dass die Buslinie 43 nicht am Hauptbahnhof hält. Wir bitten Sie, den Absatz entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend dem Hinweis geändert.</p>	<p>ja</p>
<p><b><u>Vermögen und Bau</u></b> <b><u>Baden-Württemberg, Amt</u></b> <b><u>Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 14. November 2013)</p> <p>Als Behörde und Träger öffentlicher Belange stimmt der Landesbetrieb Vermögen und Bau Amt Stuttgart namens des Landes Baden-Württemberg der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans grundsätzlich zu. Auf das Schreiben des Amtes vom 17. Juni 2013 wird hingewiesen.</p> <p><u>Schreiben vom 17. Juni 2013:</u> Das Land beabsichtigt mit der Epple Projekt GmbH einen Teilflächentausch zur Grenzbegradigung des Grundstücks Flst.Nr. 8495/1 wie in Anlage 1 zu diesem Schreiben dargestellt. Dies hat Auswirkungen auf den Lageplan zum Aufstellungsbeschluss. Es ist beabsichtigt, den Tauschvertrag zeitnah zu verhandeln. Wir halten Sie in dieser Sache auf dem Laufenden.</p> <p>Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzung des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Die gemeinsame Zufahrt zu den Sammelgaragen (Tiefgaragen) wurde als Geh- und Fahrrecht gesichert und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>-</p> <p>ja</p> <p>ja</p>

<p>dem Nachbargrundstück Relenbergstraße 57. Dies entspricht den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Epple Projekt GmbH, der Stadt Stuttgart und dem Land. Die zusätzliche Sicherung dieser Vereinbarung auch im Bebauungsplan durch ein entsprechendes gegenseitiges Geh- und Fahrrecht wird begrüßt.</p> <p>Zwischen den Gebäuden Wiederholdstraße 13 und dem denkmalgeschützten Gebäude Wiederholdstraße 15 existiert ein als Grunddienstbarkeit dinglich gesichertes gegenseitiges Geh- und Fahrrecht. Der genaue Wortlaut der Vereinbarung samt Lageplan kann aus Anlage 2 Abschn. I., Plan 1 entnommen werden. Es wird gebeten, auch dieses Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan zu sichern.</p> <p>Des Weiteren besteht auf dem Grundstück Wiederholdstraße 15/15 A ein Leitungsrecht. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 8495/6 Wiederholdstraße 15/15A müssen zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Gebäudegrundstücks Flst. Nr. 8495 Azenbergstraße 12-18, Wiederholdstraße 13 die in dem Grundstück Flst. Nr. 8495/6 Wiederholdstraße 15/15A bereits liegenden Versorgungsleitungen dulden, ebenso die Vornahme erforderlicher Arbeiten an den Leitungen und Kanälen. Der genaue Verlauf der Kabeltrassen, Kanäle und Leitungen kann der Anlage 2 Abschn. II. Plan 2 entnommen werden. Auch dieses Recht sollte im Bebauungsplan gesichert werden.</p>	<p>Die Zufahrt im Bereich zwischen den Gebäuden Wiederholdstraße 13 und Wiederholdstraße 15 wurde als Geh- und Fahrrecht gesichert und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsleitungen werden im Rahmen der weiteren Projektplanung entsprechend verlegt bzw. durch ein Leitungsrecht gesichert.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
<p><b>Gesundheitsamt</b> (Schreiben vom 13. November 2013)</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis</p>	<p>nein</p>

Es wird empfohlen folgende Textpassagen aus dem Begründungstext herauszunehmen

- in Punkt 3.7 – Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
- in Punkt 6 – Umweltbelange – Schutzgut Mensch – wird angeführt: ....und das die aufgrund der Neubebauung verursachte geringfügige Erhöhung dieser Werte durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist.

Begründung: Es ist unerheblich, ob die Erhöhung des Außenlärmpegels wahrnehmbar ist oder nicht. Fakt ist, dass Lärmpegel vorliegen, die Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben. Deshalb ist ein Schallschutz erforderlich, wie im Begründungstext angeführt.

genommen.

Die angesprochenen Textpassagen dienen zur Verdeutlichung, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf den durch eine Neubebauung verursachten zusätzlichen Verkehrslärm zu erwarten sind. Die Formulierung wurde somit beibehalten. Ausgehend von den Ergebnissen des Verkehrs- und Lärmgutachtens (BrennerPlan GmbH, Stuttgart, vom 20. Dezember 2013) ist entlang der Seestraße tags von Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A) und nachts von Werten von bis zu 49 dB(A) auszugehen. Es lässt sich damit feststellen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) durch den Straßenverkehr überschritten werden. Das Plangebiet wurde daher nach § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass bereits heute im Bestand Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorliegen und dass die aufgrund der Neubebauung verursachte geringfügige Erhöhung dieser Werte durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand entlang der Seestraße) sind aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht möglich und aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen infolge der Minderung der stadtgestalterisch wirksamen Sichtbarkeit der Bebauung nicht gewünscht.

	<p>Die Überschreitungen sind gering, so dass keine Nachweispflicht für Schallschutzmaßnahmen an Außenteilen der baulichen Anlagen gemäß DIN 4109 besteht. Bereits Standardbauteile, wie sie ohnehin aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz verwendet werden, erfüllen hier die entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz. Daher sind auch im Falle einer abschnittswisen Realisierung mit temporären Baulücken entlang der Erschließungsstraßen an der südlich geplanten, von der Straße zurückliegenden Bebauung keine Überschreitungen, die eine Nachweispflicht erforderlich machen zu erwarten.</p>	
<p><b><u>Amt für Umweltschutz</u></b> (Schreiben vom 19. Dezember 2013)</p> <p>Das Amt für Umweltschutz nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p><u>Altlasten/Schadensfälle</u> Ein Hinweis auf die Altablagerung ist bislang nur im Textteil zum Bebauungsplan, aber nicht in der Begründung vorhanden.</p> <p>Es wird empfohlen, in die Begründung folgenden Hinweis aufzunehmen: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es beim Amt für Umweltschutz Informationen aus der flächendeckenden historischen Altlastenerhebung. Demzufolge verläuft die Altablagerung "Auffüllung Seestraße" (ISAS Nr. 373) durch das Plangebiet. Ein Gefahrverdacht sowie erhebliche Auswirkungen bei Änderung der Exposition oder Nutzung sind nicht zu besorgen, es ist jedoch mit Entsorgungsmehrkosten zu</p>	<p>Die Begründung wurde unter Ziffer 6 Umweltbelange – Schutzgut Boden-entsprechend ergänzt.</p>	<p>ja</p>

<p>rechnen.</p> <p>Es wird empfohlen, den aktuellen Stand der Altlastenerkundung vor Beginn der Bauplanungen beim Amt für Umweltschutz abzufragen.</p> <p>Beim Antreffen von Untergrundverunreinigungen im Rahmen von Erdarbeiten ist das Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.“</p>		
<p><u>Bodenschutz</u> Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt zum derzeitigen Planungsstand einen Verlust von 0,7 Bodenindexpunkten.</p>	<p>Die Begründung wurde unter Ziffer 6 Umweltbelange – Schutzgut Bodenentsprechend ergänzt.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Immissionsschutz</u> Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes besteht folgender Immissionskonflikt, der durch die dargestellten Maßnahmen gelöst werden kann:</p> <p>Im schalltechnischen Gutachten der BrennerPlan GmbH vom 06. Dezember 2013 wird auch die Tiefgarageneinfahrt mit offener Zufahrt für das bestehende Hochhaus Relenbergstraße 57 und der geplanten Wohnnutzung betrachtet und nach der TA Lärm in Verbindung mit der Parkplatzlärmstudie des bayerischen Landesamtes für Umwelt beurteilt. Dabei kommt es nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu folgenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte:</p> <p>Immissionsort: - Relenbergstraße 57 Überschreitung Immissionsrichtwert für Beurteilungspegel: 0,5 dB(A) Überschreitung Immissionsrichtwert für Spitzenpegel: 4,0 dB(A)</p> <p>- Eigene Wohnbebauung</p>		

<p>Überschreitung Immissionsrichtwert für Beurteilungspegel: 7,2 dB(A) Überschreitung Immissionsrichtwert für Spitzenpegel: 8,4 dB(A)</p>		
<p>Zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Spitzenpegel: Im Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94 wird die Auffassung vertreten, dass Spitzenpegel nicht zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p>Zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel:</p> <p>Die Überschreitung am Hochhaus Relenbergstraße 57 ist vernachlässigbar, sofern nachts das Tiefgaragentor geschlossen wird.</p>	<p>Zur Lärminderung wurden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt: Rampen im Bereich der gemeinsamen Zu-/Abfahrt zur bestehenden Sammelgarage des Gebäudes Relenbergstraße 57 und zu einer geplanten mit Erde überdeckten Sammelgarage im Plangebiet dürfen eine Rampenneigung von 8 % nicht überschreiten.</p> <p>Darüber hinaus wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Stuttgart weitere Lärminderungsmaßnahmen geregelt und für Rechtsnachfolger gesichert (Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch): Für die Konstruktion der geplanten Garagentore und für Entwässerungsrinnen im Bereich der Zu-/Abfahrt ist eine lärmarme Ausführung gemäß dem Stand der Technik zu wählen. Für Garagentore ist eine geschlossene Ausführung erforderlich. Nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) ist durch eine entsprechende Steuerung</p>	<p>ja</p>

	<p>zu gewährleisten, dass zwischen den einzelnen Fahrbewegungen das Tiefgaragentor geschlossen bleibt. Um die Auswirkungen des durch das Plangebiet verursachten Verkehrs gering zu halten wurde zudem die Anzahl der Kfz-Stellplätze in der geplanten Sammelgarage im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Stuttgart begrenzt und in geeigneter Form für Rechtsnachfolger sichergestellt.</p>	
<p>Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes an der eigenen Bebauung empfehlen wir als geeignete Abhilfemaßnahmen eine Einhausung oder Verlegung der Zufahrt.</p>	<p>Der geplante Ein- und Ausfahrtsbereich an der Relenbergstraße zu Sammelgaragen (Ga) wurde aus städtebaulichen Gründen beibehalten. Er wurde festgesetzt, um den Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der bisher schon vorhandenen Ein- und Ausfahrt zum Gebäude Relenbergstraße 57 zu bündeln. Die Lage der Ein-/ausfahrt im Bereich der bereits bestehenden Sammelgaragenanbindung an der Relenbergstraße sichert aufgrund des vorhandenen Straßenquerschnitts im Verlauf des Straßenzuges Relenbergstraße, Azenbergstraße, Herdweg eine direkte, leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Stadtstraßennetz im Zweirichtungsverkehr.</p> <p>Eine Einhausung der gemeinsamen Zufahrt zur Lärminderung im Bereich der bestehenden Sammelgarage Relenbergstraße 57 und der neu geplanten Sammelgarage im Plangebiet ist nicht möglich, da die Zufahrt gleichzeitig als Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge notwendig ist. Insbesondere eine ordnungsgemäße Brandbekämpfung wäre in diesem Fall nicht gewährleistet.</p>	<p>nein</p>

<p>Sollten diese Maßnahmen nicht möglich sein, müssen an den betroffenen Fassaden nicht-öffenbare Fenster mit einer Einrichtung zur Belüftung vorgesehen werden.</p>	<p>Im Bereich der Zu-/abfahrt zu den Sammelgaragen ist gemäß Verkehrs- und Lärmgutachten des Büros BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom 20. Dezember 2013 an der der Zufahrt zugewandten und im Lageplan gekennzeichneten Baugrenze mit Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm zu rechnen. Die zu diesen Baugrenzen orientierten Fassaden dürfen daher bei Wohn- und Schlafräumen öffenbare Fenster nur an Fassadenbereichen mit anlagenbezogenen Beurteilungspegeln an der Fassade von maximal 40 dB(A) (im Nachtzeitraum) aufweisen. Wohn- und Schlafräume von Einzimmerwohnungen und Kinderzimmern sind wie Schlafräume zu beurteilen. Es wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Natur- und Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Energie</u> Keine Hinweise.</p>		<p>-</p>
<p><u>Stadtklima, Lufthygiene</u> Im Hinblick auf unsere vorangegangene Beteiligung bestehen aus stadtklimatischer Sicht keine grundsätzlichen Anregungen.</p> <p>Zu den nun vorliegenden Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs ist jedoch Folgendes anzumerken:</p> <p>Aufgrund der nun vorliegenden Baumbilanz ist die Aussage in der Begründung auf Seite 6, letzter Absatz: „Dies wirkt sich nicht nur auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, sondern auch auf die Qualität von Wohnungen bzw. Arbeitsstätten positiv aus.“ ersatzlos zu streichen. Von 43 Bäumen werden im</p>	<p>Die angesprochene Aussage in der Begründung wurde beibehalten, da geplant ist deutlich mehr Bäume zu pflanzen. Es wurden 26 Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes gesichert. Die Baumbilanz wurde aktualisiert.</p> <p>Im Plangebiet werden insgesamt 40 Bäume im Bestand erfasst. Durch die Überplanung sind insgesamt 39 Bäume abgängig, darunter werden</p>	<p>teilweise</p>

<p>Geltungsbereich 42 durch die Planungen entfallen, darunter 25 nach Baumschutzsatzung, die im Verhältnis 1:2 ersetzt werden müssen. Damit haben 50 Neupflanzungen zu erfolgen, von denen jedoch lediglich 14 innerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden können. Die verbleibenden 36 Pflanzungen sollen - wenn möglich - im näheren Umfeld erfolgen. Für lediglich 7 davon können mögliche Standorte genannt werden. Für die verbleibenden 29 ist unklar, ob nicht doch Ersatzzahlungen erfolgen werden. Daneben ist zu prüfen, ob nicht bereits die überarbeitete Fassung der Baumschutzsatzung zu berücksichtigen ist.</p>	<p>24 Bäume, mit über 80 cm Stammumfang, von der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst. Drei Bäume werden aufgrund des Zustandes nicht angerechnet. Es verbleiben somit 21 entfallende Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Es ergibt sich ein Ersatzbedarf für 42 Bäume (Verhältnis 1:2). Es wurden 26 Neuanpflanzungen im Plangebiet („Gemeinschaftsgarten“) als Pflanzgebot festgesetzt. Zusätzlich wird ein Baum außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Nr. 8495 im Rahmen der Neugestaltung des südlich angrenzenden landeseigenen Parkplatzbereichs gepflanzt. Für Strauchneupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden vier Bäumen angerechnet. Es verbleibt ein Ersatzbedarf von 11 Bäumen. Die abschließende Regelung bezüglich des Ersatzbedarfs, Anzahl, Pflanzqualitäten, Baumarten sowie die Ablösebeträge wurden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>	
<p>Hinweis: Es wird gebeten, zukünftig darauf zu achten, dass aus den Bebauungsplänen neben den baulichen Nutzungsmaßen wie beispielsweise Angaben zur Höhe baulicher Anlagen auch Bezugshöhen des Geländes ablesbar sind.</p>	<p>Es wurden entsprechende Angaben als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Verkehrslärm</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Durch die Neubebauung sind keine wesentlichen Verkehrszunahmen zu erwarten und somit werden die umliegenden Wohnquartiere durch die Planung nicht zusätzlich belastet.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

Die Belastungen aus Verkehrslärm für das Plangebiet selbst werden als nicht übermäßig eingestuft. Die üblicherweise bereits aus Gründen des Wärmeschutzes vorzusehenden Fenster sollten einen ausreichenden passiven Schutz vor dem Verkehrslärm bieten.

Anmerkungen zum Schallgutachten:

Das Schallgutachten ist nach der Überarbeitung verbessert und kann so akzeptiert werden. Die Ergebnisse bezüglich des Verkehrslärms entsprechen unseren Erwartungen.

Inzwischen besteht eine Vereinbarung zwischen dem Amt 36 und dem Amt für Stadtplanung, dass für neue Bebauungspläne eine zusätzliche Betrachtung gefordert werden muss. Gemäß einem Urteil des OVG Münster (AZ: 7 D 64/10.NE, vom 5. Dezember 2012) müssen auch eventuell entstehende, unvorhergesehene Baulücken berücksichtigt werden. Dies geschieht am einfachsten dadurch, dass eine Rasterlärmkarte für die vorgesehene Bebauungsplanfläche komplett ohne geplante Bebauung und möglicherweise ohne umgebende Bebauung erstellt wird. Alternativ können für alle Gebäude im Innenbereich (hier Gebäude E-G) an allen Seiten die Beurteilungspegel für die Situation ohne umgebende Randbebauung berechnet werden.

Eine Rasterlärmkarte wurde dem Verkehrs- und Lärmgutachten entsprechend beigelegt.

ja

**3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 9. April 2014 und der Frist von einem Monat durchgeführt.

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><b><u>Vermögen und Bau Baden-Württemberg</u></b> (Schreiben vom 9. April 2014)</p> <p>Als Behörde und Träger öffentlicher Belange stimmt der Landesbetrieb Vermögen und Bau Amt Stuttgart namens des Landes Baden-Württemberg den Änderungen im Bebauungsplanentwurf grundsätzlich zu. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 24. April 2014)</p> <p><b><u>Raumordnung</u></b> Aus raumordnerischer Sicht bestehen weiterhin keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 5. November 2013, Az.: 21-2434.2/Stuttgart, wird vollumfänglich verwiesen.</p> <p><b><u>Schreiben vom 05.11.2013:</u></b> Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Da die Fläche im geltenden Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB berichtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche in die Flächenbilanz einer künftigen</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart wird gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB berichtigt. Die Fläche wird in der Bauflächenbilanz einer künftigen FNP-Fortschreibung berücksichtigt.</p>	<p>-</p>

<p>Flächennutzungsplanfortschreibung bzw. -änderung einzubeziehen ist.</p> <p>Gemäß § 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>Weiterhin wird darum gebeten, bei Berichtigung des Flächennutzungsplans das Regierungspräsidium Stuttgart entsprechend zu informieren.</p> <p><u>Denkmalpflege</u> Keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><b><u>Verband Region Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 28. April 2014)</p> <p>Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Es wird gebeten den Verband Region Stuttgart über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu informieren und die neu geschaffene Wohneinheiten in der nächsten Bilanzierung im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><b><u>Kabel BW GmbH &amp; Co. KG</u></b> (Schreiben vom 30. April 2014)</p> <p>Die Stellungnahme von 24. Oktober 2013 gilt unverändert weiter.</p> <p><u>Schreiben vom 24. Oktober 2013:</u> Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	<p>-</p>

<p>für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>		
<p><b><u>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 30.04.2014)</p> <p>Es wird begrüßt, dass in der geänderten Begründung zum Bebauungsplan die sehr gute ÖPNV-Anbindung mit der Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ (L. 43) nun dargestellt ist. Andererseits wird bedauert, dass bei einer derartig guten ÖPNV-Anbindung die Zahl der herzustellenden PKW-Stellplätze nicht auf das zwingend notwendige Maß reduziert wird. Es wird in diesem Zusammenhang auf die E-Mail vom 6. Juni 2013 verwiesen.</p> <p><b><u>Auszug E-Mail vom 6. Juni 2013:</u></b> Aktuell ist – wie dargestellt – geplant, gemäß Landesbauordnung in einer gemeinsamen Tiefgarage pro Wohnung mindestens 1 Stellplatz herzustellen. Bei einer guten ÖPNV-Anbindung kann diese Zahl jedoch reduziert werden, im vorliegenden Fall auf 80 % der sonst notwendigen Stellplatzzahl, was ca. 110 Stellplätzen entspricht. Wir bitten, dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es soll weiterhin die Mindeststellplatzzahl gemäß LBO/VwV-Stellplätze von 1 Stellplatz/Wohneinheit gelten.</p>	<p>nein</p>
<p><b><u>Gesundheitsamt</u></b> (Schreiben vom 5. Mai 2014)</p> <p>Keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><b><u>Amt für Umweltschutz</u></b> (Schreiben vom 8. Mai 2014)</p>		

<p>Grundsätzlich bestehen keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Im Textteil des Planes muss unter dem Abschnitt „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) 24 BauGB“ bei dem Punkt „Lärmschutz“ in der 3. Zeile das Wort „anlagenbezogenen“ vor dem Wort „Beurteilungspegel“ eingefügt werden. Ansonsten wird nicht erkenntlich, dass es sich um anlagenbezogenen Lärmschutz handelt. Der Verkehrslärm ist hier irrelevant.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagene Formulierung wurde in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt.</p>	<p>ja</p>
<p><b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></b> (Schreiben vom 8. Mai 2014)</p> <p>Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 29. Mai 2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgende Änderung weiter. Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Unsere vorhandenen Telekommunikationslinien dürfen davon nicht gefährdet und Aufgrabungen, die ggf. zur Beseitigung von Störungen notwendig werden könnten, nicht über Gebühr erschwert werden. Eine Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Sollte eine Verlegung bzw. sollten Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind der Telekom die dadurch entstehenden Kosten vom Verursacher zu erstatten.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	<p>-</p>
<p><b><u>Netze BW GmbH</u></b> <b><u>Regionalzentrum Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 16. Mai 2014)</p> <p>Keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>

