

Stuttgart, 21.10.2013

**Beb.Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Richard-Wagner-/Gröberstraße  
(Staatsministerium) S-Ost (Stgt 276)**  
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. 74 LBO ohne Anregungen gem. § 3 (2) BauGB  
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	05.11.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.11.2013

**Beschlußantrag:**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Richard-Wagner-Straße/Gröberstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 276) vom 06.03.2013 mit Begründung vom 06.03.2013/26.08.2013 wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

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

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg beabsichtigt, das Areal der Villa Reitzenstein, des Clay Hauses, der Gröberstraße 20 und 22, der Sandbergerstraße 2 bis 10 und untergeordnete Flächen in weiteren Gebäuden in der Nachbarschaft dauerhaft als Sitz des Staatsministeriums beizubehalten. Überwiegend gilt hier die Baustaffel 8 (Landhausgebiet) nach Ortsbausatzung, wonach eine überwiegende Wohnnutzung (mind. 50 %) festgesetzt ist. Um eine Nutzung für Regierungszwecke zu ermöglichen, ist eine Überführung in eine Gemeinbedarfsfläche notwendig. Dies gilt auch für das Grundstück Sandbergerstraße 10, welches derzeit in Baustaffel 8 nicht vollständig als Kindertagesstätte genutzt werden kann. Künftig soll dort eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen eingerichtet werden.

Unmittelbarer Anlass für die Aktivitäten stellt die Notwendigkeit der Generalsanierung der Villa Reitzenstein sowie der geplante Abbruch und die

Neuerrichtung des Erweiterungsbaus dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 23.10.2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats mit 2 Enthaltungen beschlossen, mit der Maßgabe, dass das Staatsministerium die Chancen prüft, das wilde Parken einzudämmen und außerdem die Funktion der beiden außerhalb der Sicherheitszone gelegenen Gebäude darlegt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im November 2012 durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf weitestgehend berücksichtigt. Die Äußerungen sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 mehrheitlich (15 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung) den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 05.07.2013 bis 16.08.2013. Während der öffentlichen Auslegung waren umweltbezogene Informationen zu den Themen Naturschutz und Landschaftspflege, Immissionsschutz, Bodenschutz, Energie, Stadtklima und Verkehrslärm/Luftschadstoffe verfügbar.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen vorgebracht.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt. Es wurden keine weiteren über die erste Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hinausgehenden Äußerungen vorgebracht. Das Amt für Umweltschutz hat lediglich eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung (Kapitel 9, Umweltbelange zu Boden, Satz in Kursivschrift) angeregt; diese wurde aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend Anlage 6 berichtigt.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung:**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die maßgeblichen Parameter des § 13a Abs. 1 BauGB sind eingehalten. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird abgesehen.

Für den Bebauungsplan ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6

Nr. 7 BauGB wurden jedoch im weiteren Verfahrensfortgang ermittelt, bewertet und

in die Abwägung gestellt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Beteiligte Stellen**

Referat T, Referat SJG

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Textteil zum Bebauungsplan
3. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 06.03.2013/26.08.2013
4. Bebauungsplanentwurf vom 06.03.2013 (Verkleinerung)
5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
6. Berichtigung des Flächennutzungsplans, Stand 06.03.2013

## **Ausführliche Begründung**

### **1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 23.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Richard-Wagner-Straße/Gröberstraße (Staatsministerium) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 276) beschlossen (GRDrs 622/2012).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 05.11.2012 bis 16.11.2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 13.11.2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Der Termin wurde von keinem Bürger wahrgenommen. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung liegen nicht vor.

## **2. Bezirksbeirat**

### **2a. Bezirksbeirat zum Aufstellungsbeschluss**

Der Bezirksbeirat Ost hat am 17.10.2012 über die Vorlage GR Drs 622/2012 zum Aufstellungsbeschluss beraten und folgende Beschlüsse gefasst (Protokoll Nr. 127):

#### Abstimmungsergebnis I

Dem Aufstellungsbeschluss wurde einstimmig zugestimmt.

#### Abstimmungsergebnis II

Die Zustimmung zum Geltungsbereich erfolgt unter der Maßgabe, dass die aktuellen Büronutzungen im Gebäude Richard-Wagner-Straße 16 und Schönleinstraße 11 einer Wohnnutzung zugeführt werden. Einstimmig so beschlossen.

#### Stellungnahme:

Beide genannten Standorte liegen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Planes und sind nicht Teil des Verfahrens. Vertreter der Landesregierung waren in der Sitzung anwesend und haben den Beschluss zur Kenntnis genommen und dazu folgendes mitgeteilt: „Die Büronutzung der o.g. Gebäude durch das Staatsministerium ist gegenwärtig nicht verzichtbar. Das Staatsministerium ist an einer möglichst zentralen Unterbringung der Beschäftigten interessiert und wird auch unter diesem Gesichtspunkt die Thematik bedarfsbezogen im Auge behalten.“

#### Abstimmungsergebnis III

Der Bezirksbeirat begrüßt, dass das Staatsministerium zusagt, in den ersten Jahren der neuen Betriebskindertagesstätte mehr als 25 % der Plätze für Kinder aus Stuttgart-Ost zur Verfügung zu stellen.

#### Abstimmungsergebnis IV

8 Mitglieder des Bezirksbeirats sprechen sich für den in der GR Drs 662/2012 enthaltenen Vorschlag aus, die geplante Kindertagesstätte im bisherigen Wohngebäude Sandbergerstraße 10 unterzubringen; 8 Mitglieder sprechen sich für eine Unterbringung im Neubau aus.

#### Stellungnahme:

Nach erneuter Diskussion im Ausschuss für Umwelt und Technik anlässlich des Aufstellungsbeschlusses am 23.10.2012 sowie nach Ortsbesichtigung des Ausschusses am 04.12.2012 wurde der bislang angedachte Standort an der Sandbergerstraße 10 als Standort für die Kindertagesstätte beibehalten. Zwischenzeitlich wurde ein Bauantrag eingereicht und auch im Wege der Befreiung genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis V

Im Hinblick auf das weitere Planverfahren wird die Stadtverwaltung aufgefordert, mit dem Staatsministerium Maßnahmen zu erörtern, die darauf abzielen, die Parkplatzsituation zu entschärfen. Dies soll u. a. dadurch erreicht werden, dass Beschäftigte des Staatsministeriums, die mit dem PKW anfahren, bestehende Tiefgaragenstellplätze nutzen. Einstimmig so beschlossen.

Stellungnahme:

Die Einfahrt in die Payerstraße vom Knoten Gänsheide-/Planckstraße/Albert-Schäffle-Straße/Pischeckstraße ist gesperrt. Für die Sandbergerstraße gilt seit Oktober 2012 aus Richtung Gänsheidestraße ein Durchfahrtsverbot für Kraftfahrzeuge, ausgenommen Anlieger. Diese verkehrsrechtliche Regelung wurde erforderlich, nachdem durch die Sperrung an der Payerstraße Schleichverkehr über die Sandberger-/Gröberstraße festgestellt wurde. Eltern der geplanten Kindertagesstätte wären hier zwar Anlieger, die beengten Verhältnisse bilden jedoch schlechte Voraussetzungen für die Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs. Planerisch wird daher die Anlage von bis zu 10 Stellplätzen für die Kita an der Gröberstraße ermöglicht, mit direktem Zugang zur Kita entlang der Gartenseite der Sandbergerstraße 2 – 8. Die Nutzung der Tiefgaragenstellplätze auf dem Areal der Villa Reitzenstein ist für Mitarbeiter gebührenpflichtig. Mancher Mitarbeiter weicht daher auf kostenlose Parkplätze im öffentlichen Raum in der Nähe aus.

Das Staatsministerium hat sich hierzu wie folgt geäußert: „Wie bereits in der Sitzung des Bezirksbeirates Ost am 17.10.2012 ausgeführt, ist das Staatsministerium an einer Entlastung der Parksituation im Wohnumfeld der Villa Reitzenstein interessiert. Dies gilt gerade auch im Blick auf die angestrebte Einrichtung einer Kita in der Sandbergerstraße 10. So wurden die Beschäftigten bereits angehalten, verstärkt die Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage auf dem Gelände zu nutzen. Um einen reibungslosen Ablauf des Hol- und Bringverkehrs zu gewährleisten, werden wir die Beschäftigten – auch die Eltern der Kita-Kinder – mit Nachdruck anhalten, die Parkmöglichkeiten vor der Sandbergerstraße 10 frei zu halten und ausschließlich die Tiefgarage zu nutzen.“

Das Halteverbot in der Richard-Wagner-Straße gegenüber dem Clay Haus wird aufgehoben. Das Halteverbot auf der Seite des Clay Hauses kann voraussichtlich nach den Sanierungsmaßnahmen an der Villa Reitzenstein ebenfalls aufgehoben werden. Bis dahin wird dieser Fahrbahnrand längs des Clay Hauses jedoch an das Staatsministerium vermietet, da auf der Fläche des Clay Hauses während der Nutzung als Sitz des Ministerpräsidenten zu wenige Stellplätze vorhanden sind und die Tiefgarage auf dem Gelände Richard-Wagner-Straße 15 nicht voll nutzbar ist. Der Bezirksbeirat hat am 10.07.2013 hiervon Kenntnis genommen. Die Fläche wurde zwischenzeitlich eingezogen.

#### Abstimmungsergebnis VI

Die baulichen Nutzungen im Stadtteil Gänsheide, die möglicherweise zweckentfremdete Nutzung von Wohnhäusern als Büros, die Verkehrsführung mit der Neuregelung an der Payerstraße sowie die Bezüge zum Rahmenplan Halbhöhenlage sollen in einer zukünftigen Sitzung behandelt werden. Einstimmig so beschlossen.

Stellungnahme:

Im südlichen Bereich der Gänsheidestraße ist für die Grundstücke überwiegend eine Nutzung als Landhausgebiet nach Baustaffel 8 Ortsbausatzung Stuttgart festgesetzt. Gebäude müssen zu mindestens 50 % zum Wohnen genutzt werden.

Beantragte andere Nutzungen konnten nur bis zu einem Anteil von < 50 % genehmigt werden.

## **2b. Bezirksbeirat zum Auslegungsbeschluss**

Der Bezirksbeirat Ost hat am 19.06.2013 über die Vorlage GRDRs 182/2013 zum Auslegungsbeschluss beraten und folgenden Beschluss gefasst (Protokoll Nr. 81):

### Abstimmungsergebnis

Dem Auslegungsbeschluss wird mit 2 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 13 Enthaltungen zugestimmt. Mehrere Mitglieder des Bezirksbeirats machen am Ende der Diskussion deutlich, dass eine zentrale Forderung des Bezirksbeirats aus dem Aufstellungsbeschluss, die aktuelle Büronutzung in den Gebäuden Richard-Wagner-Straße 16 und Schönleinstraße 11 wieder einer Wohnnutzung zuzuführen, nicht erfüllt worden sei. Deswegen könne man dem Auslegungsbeschluss nicht zustimmen.

## **3. Öffentliche Auslegung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 mehrheitlich (15 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung) den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Dabei wurden dem Beschluss des Bezirksbeirats folgende Aspekte entgegengehalten:

- Nach den Sanierungsmaßnahmen der Villa Reitzenstein, dem Anbau des neuen Nebengebäudes und der Hinzunahme des Clay-Hauses erhöht sich die Nutzfläche des Staatsministeriums um 1 600 m<sup>2</sup>. Die Flächenzunahme steht vorwiegend in Zusammenhang mit behindertengerechten Toiletten und Wegen, dem Besucherzentrum und dem Platzbedarf der Haustechnik (Plusenergiehaus). Bei den Büroflächen gibt es gegenüber der heutigen Situation lediglich ein Anstieg von 100 m<sup>2</sup>. Im Neubau ist eine Bürogröße von 12 m<sup>2</sup>/Person vorgesehen.
- Um adäquate Arbeitsplatzverhältnisse für die Mitarbeiter des Staatsministeriums zu schaffen, kann auf die Büroflächen in den Gebäuden Richard-Wagner-Straße 16 und Schönleinstraße 11 bislang nicht verzichtet werden.
- Die Wohnnutzung im Gartengeschoss des Gebäudes an der Richard-Wagner-Straße bleibt auch weiterhin bestehen. Das Gebäude in der Schönleinstraße ist vor der Büronutzung eine Klinik gewesen.
- Die Erweiterung der Nutzflächen ist eine Reaktion auf die beengte Bestandssituation, die Anforderungen an die nachhaltige Gebäudenutzung sowie der Öffentlichkeitsarbeit durch das Besucherzentrum.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 06.03.2013 und die Begründung gleichen Datums sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Naturschutz und Landschaftspflege, Immissionsschutz, Bodenschutz, Energie, Stadtklima und Verkehrslärm/Luftschadstoffe lagen vom 05.07.2013 bis 16.08.2013 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich aus. Während der Auslegung wurden keine Anregungen/Stellungnahmen vorgebracht.

Mit dem Auslegungsbeschluss wurde auch die geringfügige Erweiterung des

Geltungsbereiches beim Gebäude Gröberstraße 20 beschlossen, welche durch die konkrete Gebäudeplanung erforderlich wurde. Damit weicht der Geltungsbereich nun von dem maßgeblichen Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss vom 23.10.2013 ab (siehe Begründung Kapitel 1).

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

Die Verfahrensbeteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen bzw. Stellungnahmen konnten weitestgehend berücksichtigt werden. Sie sind mit den Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 5 dargestellt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Es wurden keine weiteren über die erste Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hinausgehenden Äußerungen vorgebracht. Das Amt für Umweltschutz hat lediglich eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung (Kapitel 9, Umweltbelange zu Boden, Satz in Kursivschrift) angeregt; diese wurde aufgenommen.

#### **5. Begründung zum Bebauungsplan**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 06.03.2013 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 3).

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zu den Themen Naturschutz und Landschaftspflege, Immissionsschutz, Bodenschutz, Energie, Stadtklima, Verkehrslärm/Luftschadstoffe lagen vor und wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht:

- Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 30.01.2013
- Stellungnahme Amt für Liegenschaften und Wohnen, Untere Landwirtschaftsbehörde/Obstbauberatung vom 09.01.2013
- Stellungnahme Garten-, Friedhofs- und Forstamt vom 14.01.2013
- Stellungnahme Regierungspräsidium Stuttgart vom 08.02.2013
- Stellungnahme Tiefbauamt vom 13.02.2013
- Stellungnahme Gesundheitsamt vom 14.02.2013
- Stellungnahme Regierungspräsidium Freiburg vom 15.02.2013.

In der Begründung ist auch dargelegt, warum der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach dem Aufstellungsbeschluss geringfügig erweitert werden musste.

#### **6. Umweltbelange**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, da der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Unabhängig hiervon wurden alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Im Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Hinweise auf besonders oder streng geschützte und zugleich seltene und gefährdete Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz liegen für das Plangebiet nicht vor.

## **7. Planungsvorteil**

Durch die Festsetzung „Gemeinbedarf“ ist mit der Durchführung dieses Bebauungsplans kein Planungsvorteil verbunden. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Ein so ermittelter Planungsvorteil ist nicht geeignet, um daraus Folgen für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM abzuleiten. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen keine Kosten, weil kein Grunderwerb erforderlich ist.

Ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge findet nicht statt.

Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, dass ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird; bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### Inhalt

1. **Planungsgebiet**  
Lage im Raum, Größe  
Erweiterung Geltungsbereich  
Bestand außerhalb des Geltungsbereiches
2. **Ziele und Zwecke der Planung - Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**
3. **Geltendes Recht und andere Planungen**  
Flächennutzungsplan  
Bebauungsplan  
Andere Planungen
4. **Planerische und städtebauliche Konzeption**  
Konzeption Neubau
5. **Verfahren nach § 13a BauGB**
6. **Festsetzungen im Planungsgebiet**  
Art der baulichen Nutzung  
Maß der baulichen Nutzung  
Überbaubare Flächen  
Freiflächen
7. **Verkehr/Infrastruktur**  
Anbindung  
Ruhender Verkehr  
Ver- und Entsorgung
8. **Sozialverträglichkeit/Gemeinbedarf**
9. **Umweltbelange**  
Umweltverträglichkeitsprüfung  
Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz  
Arten- und Biotopschutz nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Baumbestand/Baumgutachten  
Klima  
Lärm und Schadstoffbelastung  
Boden  
Grundwasser  
Baumartenliste
10. **Erforderliche Maßnahmen**
11. **Statistische Daten**
12. **Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Anlage:  
Baumkartierung und Pflegekonzept der Wilhelma vom 13.11.2012

## **1. Planungsgebiet**

### Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Ost, Stadtteil Gänsheide. Es wird im Osten durch die Gröberstraße und im Norden und Westen durch die Richard-Wagner-Straße begrenzt. Im Süden endete es ursprünglich an der nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Gröberstraße 20 und 22 und der Richard-Wagner-Straße 45. Zudem werden die Flurstücke 2730/7 und 2712/1 südlich der Sandbergerstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Für den Aufstellungsbeschluss (GRDRs 662/2012) war das Plangebiet nach Anlage 2 zur Vorlage ausschlaggebend. Das dort beschlossene Plangebiet hatte eine Größe von ca. 3,0 ha.

### Erweiterung Geltungsbereich

Da der zur Realisierung ausgewählte Wettbewerbsentwurf für den Neubau in Teilflächen des Grundstücks Gröberstraße 20 hineinragt, war eine Erweiterung des maßgeblichen Geltungsbereiches zum Aufstellungsbeschluss vom 23.10.2012 erforderlich.

Der zu realisierende Neubau reicht mit dem Verbindungsbau bis an das Gebäude Gröberstraße 20 heran und nimmt damit Teile des Flurstücks 2787/16 (Gesamtgröße ca. 1 700 m<sup>2</sup>) in Anspruch. Die Erweiterungsfläche auf diesem Flurstück beträgt 228 m<sup>2</sup>. Somit verläuft die südliche Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der nördlichen Gebäudeseite des Gebäudes Gröberstraße 20. Das Plangebiet hat nach der Erweiterung eine Größe von ca. 3,02 ha.

### Bestand im Geltungsbereich

Das Flurstück 2726 ist bebaut mit der Villa Reitzenstein (Richard-Wagner-Straße 15) aus dem Jahre 1912. Mit den dazugehörigen Pförtnergebäuden (Richard-Wagner-Straße 17 + 19) und Wagenhallen bilden sie zusammen mit der Gartenanlage eine Sachgesamtheit nach § 2 DSchG.

Auf dem Grundstück befinden sich südwestlich der beiden Pförtnergebäude eine Tiefgarage und eine seitlich offene weitere Garage mit insgesamt 58 Stellplätzen; auf dieser Garage sind 7 Stellplätze und in den Garagen bei der Pforte 10 Stellplätze vorhanden. Im Bereich der östlichen Zufahrt (Gröberstraße) sind 5 weitere offene Stellplätze für Kurzparker angeordnet. Insgesamt befinden sich nach Aufstellung des Baurechtsamtes 80 Stellplätze auf dem Grundstück der Villa Reitzenstein. Zusätzlich sind auf dem Grundstück des Clay Hauses, Richard-Wagner-Straße 39, 7 Stellplätze genehmigt worden.

Südöstlich der Villa, an der Gröberstraße, befindet sich das Bürogebäude Richard-Wagner-Straße 15 A, erbaut 1974. Alle Räumlichkeiten werden vom Staatsministerium des Landes Baden-Württemberg genutzt.

Im südlichen Geltungsbereich liegt das ehemalige Wohngebäude

Richard-Wagner-Straße 39, das sogenannte Clay Haus, welches bisher den amerikanischen Streitkräften als Generalsitz diente. Es ist mit dem umgebenden Garten nach § 2 DSchG geschützt. Dieses Gebäude wurde vom Land Baden-Württemberg erworben und soll zunächst interimswise dem Ministerpräsidenten als Sitz dienen und anschließend als Bürogebäude beim Staatsministerium verbleiben.

Die Reihenhausbauwerke Sandbergerstraße 2 – 8 im östlichen Geltungsbereich wurden 1927 als Wohnhäuser gebaut. Heute dient das 2-geschossige Ensemble dem Staatsministerium als Bürogebäude.

Das freistehende 2-geschossige Wohngebäude Sandbergerstraße 10 wurde 1928 erbaut und soll zukünftig in eine Kindertagesstätte umgebaut werden.

Die genannten Gebäude befinden sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

#### Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Das umgebende Gebiet ist vorwiegend durch Einzelhaustypen mit Wohnnutzung geprägt. Als Dachform überwiegt das Walmdach; teilweise sind Flachdächer und im östlichen Bereich auch Satteldächer zu finden.

Im nördlichen Bereich entlang der Richard-Wagner-Straße befinden sich die Wohngebäude Richard-Wagner-Straße 10 und 11 mit anteiliger Büronutzung. Die übrigen Gebäude talseitig der Richard-Wagner-Straße (Nr. 12 - 30) sind 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser. Die Gebäudedichte an der Richard-Wagner-Straße nimmt von Norden nach Süden ab; im südlichen Bereich sind einige Grundstücke mit Bauverbot belegt und unbebaut.

Die Gebäude Richard-Wagner-Straße 45 (privates Wohnhaus) und Gröberstraße 20 und 22 (Bürogebäude Staatsministerium) grenzen direkt an den südlichen Geltungsbereich an.

Der östliche Bereich Schönleinstraße, Gröberstraße und Sandbergerstraße bis zur Gänsheidestraße ist durch 2- bis 3-geschossige freistehende Wohngebäude charakterisiert.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung - Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt, das Areal der Villa Reitzenstein, des Clay Hauses, der Gröberstraße 20 + 22, der Sandbergerstraße 2 -10 und der Schönleinstraße 11 langfristig als Sitz des Staatsministeriums beizubehalten. Für das Grundstück Gröberstraße 20 und 22 existiert bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2003, der die Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausweist und damit die Regierungsnutzung erlaubt. Auf den anderen Flächen gilt die Baustaffel 8 (Landhausgebiet) nach Ortsbausatzung, wonach hier eine überwiegende Wohnnutzung (mind. 50 %) festgesetzt ist.

Um eine überwiegende Nutzung für Regierungszwecke zu ermöglichen, ist eine Überführung in eine Gemeinbedarfsfläche notwendig. Dies gilt auch für das Grundstück Sandbergerstraße 10, welches derzeit in Baustaffel 8 nicht vollständig als Kindertagesstätte genutzt werden kann. Künftig soll dort eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen eingerichtet werden.

Unmittelbarer Anlass für die Aktivitäten stellt die Notwendigkeit der Generalsanierung der Villa Reitzenstein und der Neubau des sogenannten Erweiterungsbaus (Richard-Wagner-Straße 15 A) dar. Nach Asbestbefund ist hierzu die vollständige Räumung der Villa vor Beginn der Arbeiten notwendig.

Der Neubau wahrt – im Gegensatz zu seinem Vorgängerbau aus den 70er Jahren – respektvollen Abstand zur Villa Reitzenstein. Der ursprüngliche Charakter des historischen Gebäudes als „Villa im Park“ wird dadurch wieder erlebbar gemacht.

Durch den Abbruch des alten Erweiterungsbaus können wichtige Elemente des denkmalgeschützten Landschaftsparks, wie der Rosengarten und der ehemalige Lustgarten, wiederhergestellt werden. Nur etwa ein Drittel der Baumasse des Neubaus tritt als eigentlicher Baukörper an der Gröberstrasse in Erscheinung. Alle Räume, die kein natürliches Licht benötigen, werden unterirdisch angeordnet. Die begrünter Dachflächen der unterirdischen Gebäudeteile werden Teil der Parklandschaft.

Der Neubau verknüpft mehrere zum Staatsministerium gehörende Gebäude und Freiflächen, ohne dass dafür störende oberirdische Verbindungsgänge im Park notwendig wären. Zusätzlich entsteht ein Zentrum für Besucher der Villa Reitzenstein.

Der Hauptteil der Mitarbeiter wird interimweise im Gebäude der Diakonie (Staffenbergstraße 76/78) untergebracht, der engere Stab des Ministerpräsidenten in dem Gebäude Richard-Wagner-Straße 39 (Clay Haus), nach dessen notwendiger Anpassung an die Sicherheitserfordernisse.

Der vorgesehene Endzustand nach der Sanierung der Villa Reitzenstein und den ergänzenden Maßnahmen ist ausführlich unter Nr. 4 „Planerische und städtebauliche Konzeption“ dargestellt.

### **3. Geltendes Recht und andere Planungen**

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet des Staatsministeriums Villa Reitzenstein als Fläche für den Gemeinbedarf (überörtliche Verwaltung) dar. Die Grundstücke Sandbergerstraße 2 - 10 und Clay Haus Richard-Wagner-Straße 39 werden als Wohnbaufläche mit Grünfläche (W-/GR) dargestellt.

Für die Teilbereiche Clay Haus Richard-Wagner-Straße 39 und Sandbergerstraße 2 – 10 muss der FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Gemeinbedarfsfläche, überörtliche Verwaltung (Umnutzung) angepasst werden.

### Bebauungsplan

Neben den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1930/57 gilt für den Großteil des Plangebiets die Baustaffel 8 nach der Ortsbausatzung. Die Baustaffel 8 sieht ein Landhausgebiet vor; hier dürfen nur Gebäude errichtet werden, die ausschließlich oder zum überwiegenden Teil dem Wohnen dienen.

Die Sondervorschriften des Bebauungsplans 1930/57 setzen für das Plangebiet nur allseitig abgewalmte Dächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° fest, wobei größere Dachaufbauten nicht gestattet sind.

Für die Teilfläche des Flurstücks Gröberstraße 20/22, die als Erweiterung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird, gilt der Bebauungsplan 2003/13, der dort Gemeinbedarfsfläche für überörtliche Verwaltung festsetzt.

### Andere Planungen

Der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1985/18 sowie 2003/22) bleibt unberührt. Der Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (Stgt 265.2), mit dem die Vergnügungsstättenkonzeption der Landeshauptstadt Stuttgart umgesetzt werden soll, wurde am 22.05.2012 gefasst.

Zudem bleibt auch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart unberührt.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des „Rahmenplans Halbhöhenlage“ in den Qualitätsbereichen 1 und 2. Dieser besagt, dass aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen im Qualitätsbereich 1 und hohe Anforderungen im Qualitätsbereich 2 an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen sind.

Änderungen von Bebauungsplänen in Qualitätsbereich 1, die der Verbesserung der Umweltqualität dienen, sollen rechtzeitig durchgeführt werden.

### Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die Heilquellen von Stuttgart-Berg und -Bad Cannstatt. Die Rechtsverordnung zum Schutz der Heilquellen vom 11.06.2002 ist zu beachten.

### Denkmalschutz

Die Villa Reitzenstein Richard-Wagner-Straße 15 bildet zusammen mit den Nebengebäuden Richard-Wagner-Straße 17 und 19 sowie der Gartenanlage eine Sachgesamtheit nach § 2 DSchG. Dies gilt auch für das Gebäude Richard-Wagner-Straße 39 (Clay Haus) mit umgebendem Garten.

## **4. Planerische und städtebauliche Konzeption**

Städtebauliches Ziel ist die Bewahrung des stark durchgrüneten Gebietscharakters und der Erhalt der Sachgesamtheit nach § 2 DSchG und Nutzung der Gebäude für GB-Zwecke. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt aller

schützenswerten Bäume im Geltungsbereich sowie eine Freistellung des Hauptgebäudes Villa Reitzenstein getroffen.

Nach Auszug des Nutzers soll die Villa Reitzenstein (Richard-Wagner-Straße 15) generalsaniert und energetisch optimiert werden. Die Wand-, Deckenschalen und Fußböden werden saniert bzw., falls erforderlich, erneuert. Das Gebäude wird barrierefrei gestaltet. Die gesamte Haustechnik wird erneuert.

Eine energetische Optimierung wird unter Beibehaltung des Gesamterscheinungsbildes der Villa durchgeführt. Alle Sanierungsmaßnahmen werden im Einvernehmen mit der Denkmalbehörde geplant und umgesetzt.

Im Zuge der Untersuchungen hat sich gezeigt, dass das an der Gröberstraße liegende Bürogebäude (Richard-Wagner-Straße 15 A) wegen Asbestbelastung aus wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden kann. Zudem ist es technisch und energetisch veraltet. Es soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dabei erhöht sich die überbaute Grundfläche und das Gebäudevolumen. Ein Großteil des Bauvolumens liegt dabei unter Geländeniveau und tritt nur partiell mit Fensterwänden zu den angrenzenden Innenhöfen in Erscheinung. Durch intensive Dachbegrünung und räumliche Einbindung in die angrenzenden Parkbereiche sowie den tiefer gelegenen Innenhof des Clay Hauses wird ein Großteil dieser unter Niveau liegenden Bauteile gar nicht als Gebäude wahrgenommen. Die durch diese Bauteile verursachten Beeinträchtigungen in Bezug auf Stadtklima, Artenvielfalt und Oberflächenwasserabflusserhöhung fallen dadurch entsprechend gering aus.

Die Funktion des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gleich. Das Staatsministerium benötigt vorrangig Räume unterschiedlicher Größe für den normalen Bürobetrieb, einen Aufenthaltsbereich für Fahrer und Hausdienst mit dazugehörigen Nebenflächen sowie einen Kantinenbereich mit angeschlossenen Flächen im Freien. Der Erweiterungsbau stellt in energetischer Hinsicht ein Modellprojekt mit höchsten Anforderungen dar. Es ist vorgesehen, ein Plusenergiehaus zu realisieren. Die Bauzeit ist für den Zeitraum Oktober 2013 bis Juni 2015 geplant.

#### Konzeption Neubau

Der Entwurf für den Neubau des Bürogebäudes ging aus einem europaweiten Ausschreibungsverfahren nach VOF hervor. Nach den Architektenplänen des ausgewählten Entwurfs (Architekturbüro Sting, Berlin) wird das abgewinkelte Gebäude an den südlichen Rand des Grundstücks Villa Reitzenstein gesetzt. Der Neubau ist durch unterirdische Gänge mit den Gebäuden Gröberstraße 20/22, Clay Haus und der Villa Reitzenstein verbunden. In den beiden Untergeschossen, welche größtenteils erdüberdeckt sind, befinden sich Sozialräume, Hausdienst, Bibliothek, Kantine und Lagerräume.

Die Kantine ist in Richtung Rosengarten ausgerichtet und liegt auf Erdgeschossniveau, im Außenbereich ist eine Außenbestuhlung vorgesehen. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich 41 Büroräume, welche sich um einen überdachten Lichthof anordnen. Die geneigte Dachfläche des Hochbaus wird mit integrierten Photovoltaik-Elementen (PV) in das architektonische und energetische Gesamtkonzept des Gebäudes eingebunden. Die PV-Module bilden gestalterisch die Dachhaut; daher muss eine Dachbegrünung ausscheiden. Die Nichtrealisierung

der PV-Dachfläche würde die Auslegung des Gebäudes als „Plusenergiehaus“ unmöglich machen. Das Niederschlagswasser auf dieser Dachfläche wird in einer Zisterne gesammelt (Gartenwasser).

Der Hauptzugang auch zu den Neubaugebäuden erfolgt nach wie vor über die Pförtneranlage an der Richard-Wagner-Straße. Ein Nebenzugang (Drehkreuz) liegt an der Gröberstraße. An der Südseite des Neubaus, im Versatz der Gröberstraße bei der Einmündung der Schönleinstraße, wird eine direkte Anliefermöglichkeit an das Neubaugebäude geschaffen. Die Anlieferfahrzeuge können auf der Grundstücksfläche direkt am Gebäude abgestellt werden.

Da sich ein Großteil des Gebäudes unter der Erde befindet, sind einige Lichthöfe vor allem entlang der Gröberstraße notwendig. Auf dem begrünten Dach soll ein Rhododendrongarten entstehen.

Während der Sanierungsarbeiten der Villa werden der Ministerpräsident und sein engster Mitarbeiterstab in das nahe gelegene Clay Haus (Richard-Wagner-Straße 39) ziehen. Hierzu wird in dessen Innenhof ein 2-geschossiges Büroprovisorium gestellt (Genehmigung für max. 5 Jahre), die Sicherungseinrichtungen ergänzt und eine neue Pforte erstellt.

Nach erfolgter Sanierung zieht der Mitarbeiterstab zurück in die Villa Reitzenstein; das Büroprovisorium wird abgebaut. Das Clay Haus bleibt jedoch Bürostandort für Mitarbeiter.

Die Gebäude Sandbergerstraße 2 - 8 befinden sich ebenfalls im Eigentum des Landes Baden-Württemberg und sollen weiter zu Büro Zwecken vom Staatsministerium genutzt werden. Neben der Sanierung der Heizung-, Wasser- und Elektroinstallation werden die Bodenbeläge erneuert und Malerarbeiten sowie energetisch wirksame Maßnahmen durchgeführt.

Das bisherige Wohngebäude Sandbergerstraße 10 soll in eine Kindertagesstätte mit 3 Krippengruppen à 10 Kinder im Alter bis 3 Jahre und eine Kindergartengruppe à 20 Kinder von 3 Jahren bis Schuleintritt, insgesamt also 4 Gruppen mit 50 Kindern, umgebaut werden. Anteilig sind ca. 75 % der Plätze den Kindern der Landesbediensteten (Staatsministeriumsbeschäftigte und geringfügig anderen Landesbediensteten) vorbehalten, ca. 25 % können frei vergeben werden. Die Öffnungszeiten sind von ca. 7.00 bis 18.00 Uhr. Morgens wird eine zweistündige „Bring-Phase“ angeboten, die „Abholphase“ ist flexibel. Die Bauzeit ist für den Zeitraum Februar 2013 bis September 2013 geplant. Der Bauantrag hierfür ist im November 2012 eingereicht und zwischenzeitlich mit Befreiungen im Hinblick auf den Bebauungsplan genehmigt worden. Den bisherigen Mietern der Wohnungen sind Ersatzwohnungen angeboten worden.

Außer dem vorhandenen direkten Zugang über eine Treppenanlage von der Sandbergerstraße aus soll ein weiterer Zugangsweg ohne Stufen von der Gröberstraße, hinter den Gebäuden Sandbergerstraße 2 - 8 führend, neu angelegt werden. Von hier aus kann auch die Anlieferung erfolgen. Zudem wird hier eine Fläche für bis zu 10 Stellplätze ausgewiesen.

Neben den genannten Gebäuden werden die Gebäude Gröberstraße 20 und 22 vollständig als Büros für das Staatsministerium genutzt. 2003 wurde hier der Bebauungsplan Gröberstraße 20/22, Stgt 152 (2003/13) rechtsverbindlich. Weitere Büroräume von untergeordnetem Umfang befinden sich in den Gebäuden Schönleinstraße 11 und Richard-Wagner-Straße 16, 17 und 19. Insgesamt beträgt die Anzahl der Beschäftigten an allen Standorten zusammen derzeit 239 Mitarbeiter. An dieser Anzahl soll sich auch nach Fertigstellung der Baumaßnahmen nichts ändern.

## **5. Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendung des Verfahrens ist möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung).
- Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m<sup>2</sup> betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz bedürfen, so dass § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB nicht entgegen steht.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB erkennbar.
- Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben.

## **6. Festsetzungen im Planungsgebiet**

Die Ausweisungen der Bauflächen dienen der Sicherung der Bestandsgebäude und dem geplanten Neubau an der Gröberstraße. Der Grünbestand mit teilweise wertvollem Baumbestand wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

### Art der baulichen Nutzung

Um die dauerhafte Nutzung als Staatsministerium zu ermöglichen, wird das Gebiet der Villa Reitzenstein und des Clay Hauses als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlage für öffentliche Verwaltung festgesetzt. Zulässig sind Bürogebäude für überörtliche Verwaltung.

In der Gemeinbedarfsfläche im Gebiet der Sandbergerstraße 2-10 soll zusätzlich

eine Kindertagesstätte ermöglicht werden. Die besondere Zweckbestimmung lautet hier: Anlage für öffentliche Verwaltung und soziale Zwecke. Zulässig sind Bürogebäude für überörtliche Verwaltung und Kindertagesstätten. Ein Bedarf hierfür ist gegeben. Der überwiegende Anteil der Plätze dient der Unterbringung von Kindern von Bediensteten des Staatsministeriums und des Landes, der verbleibende Teil kann frei vergeben werden.

Die Gartenanlagen der Anwesen Villa Reitzenstein und Clay Haus werden als private Grünfläche, Parkfläche mit Wegen, Terrassen und Treppen festgesetzt. Damit erfährt die Bestandsparkanlage eine planungsrechtliche Sicherung.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wegen der bewegten Topographie nur über die maximal zulässige Grundfläche und über maximal zulässige First- und Traufhöhen mit Bezug zur Meereshöhe (Höhe über NN) definiert.

Die First- und Traufhöhen werden für jedes geplante Baufenster gesondert festgesetzt, so dass die bestehenden Gebäude festgeschrieben werden und der Neubau sich in die Umgebungsbebauung und Topographie einpasst. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich am umliegenden Bestand; für den Neubau ist eine maximale Traufhöhe von 8 m über angrenzendem Gelände (analog Baustaffel 8 Ortsbausatzung) vorgesehen.

Die mögliche Größe der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen wird durch die Höhenfestsetzungen (Angabe in Meter über NN) und durch die enge Fassung der Baufenster um die Gebäude festgesetzt. Auf Festsetzungen zur Geschossfläche und Bauweise kann deshalb verzichtet werden.

Zur Sicherung der vorhandenen Parkfläche wurde diese als private Grünfläche festgesetzt. Die verbleibende, als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Grundstücksfläche enthält zwangsläufig neben den Gebäuden die Erschließungsflächen. Da auch größere Teile der Gemeinbedarfsfläche unterbaut sind (Tiefgarage neben der Pfortneranlage) oder zukünftig im Zusammenhang mit dem Neubau unterbaut werden sollen, ist es notwendig nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert zu treffen.

Dies ist erforderlich, weil die Parkanlage der Villa Reitzenstein, die bislang als Bauland nach Baustaffel 8 OBS festgesetzt war und nun aus städtebaulichen Gründen als Grünfläche festgeschrieben wird, bei der GRZ-Berechnung nicht mehr mit herangezogen werden kann. Vor diesem Hintergrund werden die getroffenen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung einschließlich der möglichen Überschreitung der Grundflächenausnutzung als städtebaulich verträglich bewertet. Die Auskömmlichkeit der Ausnutzungsfestsetzungen mit dem geplanten Bauvorhaben wurde durch ein Vermessungsbüro überprüft und für gegeben beurteilt. Die Überschreitungen können durch die in direkter Nähe der als Grünfläche festgesetzten Parkanlagen ausgeglichen werden. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche

Belange stehen nicht entgegen.

### Überbaubare Flächen

Garagen und Stellplätze werden auf dem Grundstück der Villa Reitzenstein nur in bisher vorhandenem Umfang in den Baufenstern oder den gesondert dafür festgesetzten Flächen zugelassen, um den durchlässigen Bebauungscharakter zu bewahren und die weitläufigen Grünflächen zu sichern.

Auf dem Grundstück des Clay Hauses wurden 7 bereits baurechtlich genehmigte Stellplätze festgesetzt. Um die Anlage von ca. 10 Stellplätzen für die geplante Kindertagesstätte zu ermöglichen, wurde eine entsprechende Fläche an der Gröberstraße auf dem Grundstück Sandbergerstraße 2 – 8 festgesetzt.

### Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise ist entbehrlich, da das beabsichtigte Bebauungskonzept durch die Festsetzung der Baugrenzen und der maximal möglichen Gebäudehöhen ausreichend bestimmt sind.

### Freiflächen

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des „Rahmenplans Halbhöhenlage“ in den Qualitätsbereichen 1 und 2. Dieser besagt, dass aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge und der Einfügung ins Stadtbild besonders hohe Anforderungen an Neubauvorhaben und bauliche Erweiterungen zu stellen sind.

Da das Neubauvorhaben lediglich einen abzubrechenden Altbau mit ähnlichem oberirdischem Volumen ersetzt und unterirdisch zu liegen kommende Bauteile intensiv begrünt werden, kaum in Erscheinung treten wird und durch den geplanten Plusenergiestandard weniger Auswirkungen auf die Klimaverträglichkeit als in der bisherigen Form zu erwarten sind, kann es in der beabsichtigten Dimension zugelassen werden.

Um die weitläufige Parkanlage der Villa Reitzenstein und den Gartenbereich des Clay Hauses zu sichern, werden diese als private Grünflächen festgesetzt.

Zur Pflege dieser bedeutenden Parkanlage hat die Wilhelma ein Parkpflegekonzept erarbeitet. Dieses Pflegekonzept beinhaltet ein aktuelles Baumkataster und einen Maßnahmenplan (Anlage zur Begründung). Gestaltungsmaßnahmen oder Neupflanzungen erfolgen nach den Vorgaben des Parkpflegekonzeptes in der jeweils aktuellen Fassung. Auf eine gesonderte Baumartenliste kann deshalb verzichtet werden

## **7. Verkehr/Infrastruktur**

### Anbindung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Die tangierenden Straßen erfüllen weiterhin die Erschließungsvoraussetzungen. Weiterhin besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV. In weniger als 300 m Wegeentfernung liegen die Haltestellen Payerstraße und Bubenbad

(IB-Jugendgästehaus) an der Gänsheide. Hier besteht Anschluss an die Stadtbahnlinie U15.

Darüber hinaus wird die Haltestelle Payerstraße auch von den Nachtbuslinien N7 und N9 angefahren, an der Haltestelle Bubenbad (IB-Jugendgästehaus) hält die Buslinie N7.

Der Hauptzugang zu dem Ensemble erfolgt weiterhin von der Richard-Wagner-Straße aus. An der Gröberstraße befindet sich lediglich ein Personen-Nebenzugang. Südlich des Neubaus wird auf privatem Grundstück eine kleine Anlieferzone angelegt, so dass der Verkehrsfluss in der Gröberstraße nicht beeinträchtigt wird.

Die Einfahrt in die Payerstraße vom Knoten Gänsheide-/Planck-/Albert-Schäffle- und Pischekstraße ist gesperrt. Für die Sandbergerstraße gilt seit Oktober 2012 aus Richtung Gänsheidestraße ein Durchfahrtsverbot für Kraftfahrzeuge, ausgenommen Anlieger. Diese verkehrsrechtliche Regelung wurde erforderlich, nachdem durch die Sperrung an der Payerstraße Schleichverkehr über die Sandberger-/Gröberstraße festgestellt wurde. Die beengten Verhältnisse in der Sandberger-/Gröber-/Schönleinstraße lassen dies nicht zu. Für die geplante Kindertagesstätte besteht die Möglichkeit, entlang der Gröberstraße bei Gebäude Sandbergerstraße 2 etwa 10 Stellplätze anzulegen. Damit können Verkehrsbehinderungen durch Hol- und Bringverkehr in der Sandbergerstraße reduziert werden.

Das Halteverbot in der Richard-Wagner-Straße gegenüber dem Clay Haus wird aufgehoben. Das Halteverbot auf der Seite des Clay Hauses kann voraussichtlich nach den Sanierungsmaßnahmen an der Villa Reitzenstein ebenfalls aufgehoben werden. Bis dahin wird dieser Fahrbahnrand längs des Clay Hauses jedoch an das Staatsministerium vermietet, da auf der Fläche des Clay Hauses während der Nutzung als Sitz des Ministerpräsidenten zu wenige Stellplätze vorhanden sind und die Tiefgarage auf dem Gelände Richard-Wagner-Straße 15 nicht voll nutzbar ist. Die Fläche wurde zweischeidenzeitlich eingezogen.

#### Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden Festsetzungen getroffen, welche die vorhandenen Parkplätze innerhalb des Geltungsbereichs sichern. Im Innenhof des Clay Hauses werden zusätzlich 7 Stellplätze festgesetzt; diese stehen den Mitarbeitern nach dem Rückbau des auf 5 Jahre genehmigten Büroprovisoriums zur Verfügung. Im Bebauungsplan sind Stellplätze (private Grundstücksfläche) an der Gröberstraße seitlich des Gebäudes Sandbergerstraße 2 geplant. Der Zugang von diesen Stellplätzen zur Kindertagesstätte erfolgt südlich der Gebäude Sandbergerstraße 2-8 über privates Gelände. Die Anlieferung z. B. für das Essen erfolgt auch über diesen Zugang.

Für Beschäftigte des Staatsministeriums, deren Kinder die Kindertagesstätte besuchen, stehen zudem die Tiefgaragenstellplätze auf dem Gelände Richard-Wagner-Straße 15 zur Verfügung.

Der Kindergarten in der Sandbergerstraße 10 ist vorwiegend den Kindern von Landesbediensteten (Staatsministeriumsbeschäftigte und geringfügig anderen

Landesbediensteten) vorbehalten. Die nächste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bubenbad, U15) befindet sich in ca. 130 m Entfernung.

Insgesamt beträgt die Anzahl der Beschäftigten an allen Standorten zusammen derzeit 239 Mitarbeiter. An der Anzahl der Beschäftigten soll sich auch nach Fertigstellung der Baumaßnahmen nichts ändern.

Auf den Grundstücken sind ausreichend Fahrradstellmöglichkeiten vorhanden; eine räumliche Festsetzung ist entbehrlich.

#### Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gewährleistet. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebiets aus.

Festsetzungen bezüglich der Ver- und Entsorgungen sind deshalb nicht notwendig.

### **8. Sozialverträglichkeit/Gemeinbedarf**

Das Plangebiet ist gebietstypisch bebaut. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Schulen, Kindergärten/-Tageseinrichtungen sowie Spielplätzen ist dem Charakter des Landhausgebiets entsprechend gegeben.

Das bisherige Wohnhaus in der Sandbergerstraße 10 soll zur Kindertagesstätte umgebaut werden; hier entstehen 50 zusätzliche Kindertagesstättenplätze. Hierfür sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

### **9. Umweltbelange**

#### Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan Richard-Wagner-Straße/Gröberstraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Durch den Bebauungsplan werden die Schwellenwerte nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Flora-Fauna-Habitat oder Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind vom Bebauungsplan nicht betroffen. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann daher abgesehen werden. Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

#### Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll und in ihm die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als

20 000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

### Arten- und Biotopschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Bereich im Osten des Plangebietes ist zum größten Teil bebaut. Die verbleibenden Parkbereiche im Westen sind überwiegend mittel- bis hochwertige, mäßig intensiv genutzte Lebensraumkomplexe mit teils sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Hinweise auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten (Brutvögel, Fledermäuse, ggf. auch Amphibien und Reptilien) liegen vor.

Eine Potenzialabschätzung für alle im Bereich der Gemeinbedarfsflächen liegenden überbaubaren Flächen ergab keine Hinweise auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten. Die hochwertigen Lebensräume in direkter Nachbarschaft werden durch die Festsetzung als private Grünfläche gesichert. Um darüber hinaus gehende, mögliche Auswirkungen durch Bauvorhaben grundsätzlich auszuschließen, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob durch Abriss von Gebäuden oder die Beseitigung untergeordneter Gehölze die Verbotstatbestände von § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht der Fall, wenn mit den Arbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Winter-Ruhezeiten von Fledermäusen begonnen wird. Weitere Entscheidungen zum Artenschutz werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

Flora-Fauna-Habitat- oder Vogelschutzgebiete sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

### Baumbestand/Baumgutachten

Zwei Bäume in direkter Nähe zum Neubauvorhaben sind im Wurzel- und Kronenbereich von dem geplanten Bauvorhaben betroffen. Die Beeinträchtigung wird durch das maximal mögliche Abrücken des Gebäudes vom Baumbestand minimiert.

Ein Baumgutachten zur Bewertung der Bäume und Erarbeitung von Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachabteilung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung ist veranlasst und wird spätestens zum Antrag auf Baugenehmigung vorliegen.

Es wird auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart verwiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen dem Schutz und der Sicherung des Baumbestandes und der Parkanlage. Vorgaben zur Art und Lage der Neupflanzung von Bäumen sind aufgrund der gartenhistorischen Bedeutung der Anlage grundsätzlich dem Parkpflegewerk zu entnehmen.

### Klima

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist der Geltungsbereich in einem als Stadtrand-Klimatop ausgewiesenen Gebiet gelegen. Dort sind die Klimaelemente Temperatur, Feuchte und Wind gegenüber dem Freiland wesentlich beeinflusst. Der überwiegende Bereich des Plangebiets wie auch die bestehenden Gartenanlagen werden als Fläche mit bedeutenden klimarelevanten Funktionen eingestuft. Diese werden mit hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen bewertet, worunter bereits zur Versiegelung beitragende Nutzungen zu verstehen sind und besitzen einen direkten Bezug zum Siedlungsraum. Die dort in gewissem

Umfang bestehende nächtliche Kalt- und Frischluftproduktion trägt zu in Richtung der Stuttgarter Innenstadt abfließender Kaltluft bei.

Die östliche Randfläche des Geltungsbereichs an der Sandberger-/Gröberstraße ist im Klimaatlas als bebauter Bereich mit klimarelevanten Funktionen, die eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen aufweisen, dargestellt. Damit sind beispielsweise Arrondierungen an den Siedlungsrändern und das Schließen von Baulücken gemeint, wobei die im Gebiet vorhandene Dimension der Bebauung beibehalten werden sollte.

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht den Erhalt der Freiflächen im gegenwärtigen Umfang. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird weiterhin eine gute Luftzirkulation zwischen den Gebäuden ermöglicht.

Obwohl sich mit dem Neubau der Anteil nicht begrünter baulicher Strukturen vergrößert, werden deren nachteilige Wirkungen jedoch zum Teil durch die Festsetzung von Bereichen mit intensiver und extensiver Dachbegrünung wieder ausgeglichen, so dass keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen verbleiben.

#### Lärm und Schadstoffbelastung

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich und ist durch den städtischen Verkehr mit Lärmimmissionen tangiert.

Der Lärmkartierung 2012 der Stadt Stuttgart zur Folge werden für den Geltungsbereich maximale Lärmpegel angegeben, welche die Grenzen nach 16. BImSchV für Mischgebiete weder tags noch nachts überschreiten. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden nicht überschritten.

Da weder die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), noch die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) die Gebietsausweisung „Gemeinbedarfsfläche“ kennen, ist die Bebauung nach ihrer Schutzbedürftigkeit – überwiegend Büronutzung – einzustufen und dementsprechend wie ein Mischgebiet (MI) zu beurteilen.

Somit sind im Geltungsbereich keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB notwendig. Die bereits wegen der Wärmeschutzverordnung/Energieeinsparverordnung im Hochbau erforderlichen Fenster genügen den Anforderungen an den Schallschutz.

Aus der Lärmkartierung 2012 des Amtes für Umweltschutz ergeben sich folgende mittlere Lärmpegel:

Geltungsbereich - tags 55-60 dB(A) - nachts 45-50 dB(A).

Zur Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet kann auf das Informationssystem „Stadtklima 21“ (Landeshauptstadt Stuttgart, Version 5, September 2008) in Verbindung mit flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführten Immissionsberechnungen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Projekt 61261-08-01, März 2009) zurückgegriffen werden. Demnach sind im

Plangebiet derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 32 µg/m<sup>3</sup> zu erwarten. Für das Jahr 2015 werden dort Jahresmittelwerte bis 30 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden im Plangebiet derzeit bis 21 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel und für das Jahr 2015 bis 20 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden damit eingehalten, allerdings die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft teilweise überschritten.

Aus klimarelevanter und lufthygienischer Sicht wird der Geltungsbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. In diesem Bereich sind auf Grund der Vorbelastung mit Luftschadstoffen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich.

### Boden

Durch die bereits seit längerem vorhandene Bebauung ist der Boden im bebauten Teil des Plangebiets als mehr oder weniger stark anthropogen verändert anzusehen. Insgesamt ergibt die Überbauung mit Gebäuden in der großen Gartenanlage der Villa Reitzenstein (Staatsministerium) und auf den Grundstücken der Sandbergerstraße in Verbindung mit den damit notwendigen Erschließungs- und Funktionsflächen jedoch keinen hohen Versiegelungsgrad. Mit dem Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) wurde die Planungskarte Bodenqualität als Planungsgrundlage eingeführt. Den Boden im Plangebiet stuft die Planungskarte in die Qualitätsstufen 2 und 3 (gering und mittel) ein. *Laut Aussage des Amtes für Umweltschutz ist nach derzeitigem Planungsstand ein Verlust von 0,2 Bodenindexpunkten zu erwarten.*

Mit dem Bebauungsplan werden die weitläufigen Grünflächen erstmals planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Informationen über Altlastenverdachts-flächen vor.

### Grundwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Entsprechend dem Versiegelungsgrad (36 – 55 %, Versiegelungsstufe 3, Bodenschutzkonzept Stuttgart) wird das anfallende Niederschlagswasser größtenteils der Kanalisation zugeführt. Bei dem Neubau wird die Abgabe des Dachwassers der Dachfläche im Bereich der Festsetzung D2 in die öffentliche Kanalisation über eine Zisterne zur Gartenentwässerung kontrolliert. Lediglich auf den innenliegenden Garten/Grün/Parkflächen gelangt Niederschlagswasser zu direkter Versickerung. Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung zum Schutz von Heilquellen vom 11.06.2002 ist zu beachten. Bei Anlagen zur Nutzung von Boden und/oder Grundwassertemperatur ist in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets die Verwendung von wassergefährdenden oder organischen Stoffen in den Anlagenteilen im Unterkeuper und in tieferen Schichten verboten. Der Bebauungsplan enthält in seinem Textteil entsprechende Hinweise.

### Baumartenliste

Bei der Auswahl der Baumarten wird auf das Parkpflegekonzept der Wilhelma in seiner aktuellen Fassung verwiesen.

Sonstige Umweltbelange sind nicht relevant.

## **10. Erforderliche Maßnahmen**

Der Grundstückszuschnitt ist für die vorgesehene Bebauung geeignet, die Grundstücke befinden sich bereits im Besitz des Bauwilligen; eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Erschließungs-, Infrastruktur- und sonstige Folgekosten für die Stadt entstehen nicht.

## **11. Statistische Daten**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,02 ha, davon werden als Fläche für den Gemeinbedarf ca. 1,54 ha festgesetzt.  
Der Anteil der privaten Grünfläche beträgt ca. 1,46 ha, dazu kommen ca. 0,02 ha öffentliche Verkehrsfläche hinzu.

## **12. Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Mit dem Bebauungsplan wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Die Regelungen der Dachformen und der Gebäudehöhe dienen zum einen der Sicherung der bestehenden Gebäude (teilweise Denkmalschutz) und zum anderen der Einfügung des Neubaus in die Umgebung.

Weitere Vorschriften über Müllbehälterstandplätze und Antennen bewahren das gepflegte Erscheinungsbild und den begrünten Charakter des Gebietes.

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 06.03.2013/26.08.2013

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Richard-Wagner-Straße/Gröberstraße (Staatsministerium)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Ost (Stgt 276)**

**Zusammenstellung der Anregungen der Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Stellungnahme**

**der Verwaltung**

Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Behörde/ des Trägers öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt	
			Ja	Nein
Amt für Umweltschutz	<p>Vorbemerkung: Die Villa Reitzenstein mit dem umgebenden Park ist eine bedeutende innerstädtische Grünfläche und aus ökologischen und gartengestalterischen Gründen als sehr wertvoll einzustufen. So handelt es sich nach der Biotopkartierung um eine mittelgroße Parkanlage der Kuppen, welche mäßig intensiv genutzt wird. Die Fläche hat eine sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Villa und Park sind in ihrer Sachgesamtheit als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG eingetragen. Der Rahmenplan Halbhöhenlagen weist den Park als Qualitätsbereich 1 aus.</p> <p>Mit besonders und streng geschützten Arten ist zu rechnen. So liegen Hinweise auf den Brutvogelbestand im Park vor. Auch ist mit Fledermäusen, Amphibien und eventuell mit Reptilien zu rechnen. Von der Wilhelma liegt der Entwurf eines Parkpflegewerkes vor, das ein Konzept zur Restaurierung des Parks umfasst.</p>	Zur Kenntnis genommen	X	

<p>Empfehlungen zur Planung :</p>	<p>Mit dem vorliegenden Entwurf eines Bebauungsplanes werden bisher unbebaute Flächen als Gemeinbedarfsflächen bzw. als bebaubare Flächen ausgewiesen. In bisher unbebauten Flächen wird ein Erweiterungsbau geplant. Die unterbauten Flächen scheiden für eine Bepflanzung mit Großbäumen aus.</p> <p>Es wird gebeten, die nachfolgenden Empfehlungen und Hinweise zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan zu übernehmen:</p> <p><u>Erhalt und Aufwertung der Freiflächen</u></p> <p>Es wird gebeten zu prüfen, ob die bisherigen Park- und Grünflächen um die Villa Reitzenstein im gegenwärtigen Umfang erhalten bzw. auf die historischen Flächen des Parks ausgedehnt werden können. Festgesetzt wird eine GB-Fläche mit einer 40 %igen Überbaumöglichkeit. Im Festsetzungstext zur Grundflächenzahl wird eine Überschreitung dieser Zahl (GRZ 0,4) bis zu 50 % zugelassen. Unklar ist, inwieweit die künftige bauliche Nutzung in den vorhandenen Grünbestand eingreift (fehlende Flächenbilanz).</p> <p>Wir bitten deshalb, eine Flächenbilanz zu erstellen. Die ursprünglichen Parkflächen des Kulturdenkmals sollen entsprechend des Parkpflegewerkes aufgewertet und saniert werden. Die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für das Staatsministerium auf benachbarten Liegenschaften zur Schonung des Parks wird begrüßt.</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung geregelt. Dadurch werden die wertvollen Park- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert und geschützt.</p> <p>Zudem wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Für den Bebauungsplan ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen, da etwaige Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a (2) 4 BauGB). Die</p>	<p>X</p>	
-----------------------------------	--	---	----------	--

Erhaltung des Baumbestandes  
 Überprüfung des Baumbestandes auf Möglichkeiten seiner Erhaltung und Festsetzung erhaltenswerter Bäume im Bebauungsplan. Das Parkpflegekonzept der Wilhema soll in den Bebauungsplan einfließen und den Planungsunterlagen beigelegt werden. Die Aufstellung eines Freiflächengestaltungsplanes, welcher die gesamten Grünflächen des Kulturdenkmals umfasst, wird empfohlen.

Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) 7 BauGB wurden jedoch im weiteren Verfahrensforgang ermittelt, bewertet und werden in die Abwägung gestellt. Eine Flächenbilanz ist daher nicht nötig. Unter Hinweisse wurde aufgenommen:  
 Ein Freiflächen-gestaltungsplan ist im Rahmen der Genehmigungsplanung vorzulegen.

Die Bäume werden über die Ausweisung als Grünfläche nach § 9 (1) 15 BauGB und die Konkretisierung in den textlichen Festsetzungen geschützt. Der Erhalt des Baumbestandes gehörte zu den Rahmenbedingungen des Wettbewerbes und wurde im weiteren Verlauf der Entwurfsplanung auch in Hinblick auf bauliche Details (Wurzelvorhang etc.) mit der Wilhelma abgestimmt. Vorgaben zur Art und Lage der Neupflanzung von Bäumen sind

X

X

	<p><u>Artenschutz</u> Um bei den anstehenden Planungen und Bauarbeiten den Artenschutz nach § 44 BNatSchG ausreichend berücksichtigen zu können, wird ein Artenschutzgutachten erstellt. Dabei werden Avifauna, Fledermäuse und die Herpetofauna untersucht.</p>	<p>aufgrund der gartenhistorischen Bedeutung der Anlage grundsätzlich dem Parkpflegewerk zu entnehmen und sollten daher nicht über das dargestellte Maß hinaus im Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Hinweise: Der Text zur Baumschutzsatzung wurde ergänzt.</p>	X	
	<p><u>Extensive Dachbegrünung</u> Auf Flachdächern bzw. geneigten Dächern, die sich dafür eignen, ist eine extensive Dachbegrünung unter Verwendung gebietsheimischer Kräuter aufzubringen. Die beigefügte Artenliste Kräuter (s. Anlage) soll in den Bebauungsplan übernommen werden.</p>	<p>Durch die Bauleitplanung werden zunächst keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.</p>	X	
	<p>Beim Textteil des Bebauungsplanes bitten wir, die nachfolgenden</p>	<p>Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Regelung der Dachbegrünung</p>	X	

	<p>Textblöcke und Hinweise zu ergänzen:</p> <p>Bei dem Abschnitt „Private Grünflächen“ im 2. Satz nach dem Wort „Abgang“ bitte Folgendes ergänzen:  <i>„...durch gebietsheimische Arten....“</i></p> <p><i>„Gebäudeabbruch und Fällarbeiten Vor Beginn der Planung bzw. der Baumaßnahmen ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob und inwieweit es durch Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie durch Beseitigung von Gehölzen zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder einer Tötung von besonders geschützten Arten kommt. Hierbei soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.</i></p> <p><i>Nistquartiere  Bei Neu- und Umbau sowie bei Renovierung von Gebäuden ist der Einbau von Quartierelementen (z.B. spezielle Niststeine bzw. Fledermauskästen) für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung in neuen 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. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.</i></p> <p><i>Fenster, Glasfronten, Vermeidung von Vogelschlag  Bei Um- und Neubauten bzw. Renovierungen wird sichergestellt, dass Glas- und Fensterfronten so</i></p>	<p>getroffen.  Die Festsetzungen wurden wie folgend angepasst:  - Hinweis auf ein geeignetes Saatgut, die Festsetzung einzelner Arten ist damit nicht notwendig  - extensive Dach-begrünung</p> <p>Es wird auf die Artenauswahl des Parkpflegekonzeptes der Wilhelma verwiesen.</p> <p>Wurde unter Hinweise aufgenommen.</p> <p>Da bislang nicht geklärt ist, ob und welche Vogelarten betroffen sind, können auch keine geeigneten Nistmöglichkeiten festgesetzt werden.</p> <p>Siehe Stellungnahme zum Artenschutz.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	---	---	----------------------------	--

<p><i>konstruiert werden, dass Vogelschlag vermieden wird. Die Empfehlung der Schrift: Schmidt, H. et al. (2012), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte werden berücksichtigt. Bei der Planung von Glas- und Fensterfronten zieht der Vorhabenträger die Beratung durch ein Fachbüro für Ökologie hinzu. Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes Die Pflanzenartenwahl orientiert sich an der heutigen potenziellen Vegetation (HPNV) und der angehängten Liste „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (s. Anlage). Verwendung findet ausschließlich zertifiziertes standortgerechtes gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut aus dem Raum 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“.</i></p>	<p>Wurde unter Hinweise aufgenommen.</p>	<p>X</p>
<p><i>Hinweis: Beschluss des Gemeinderates vom 22.4.2010 (vergl. GRDRs 193/2010). Im Park sollen keine invasiven exotischen Gehölze verwendet werden. Kultivare sollen nur verwendet werden, wenn dies aus gartengestalterischen Gründen notwendig wird. Auf Pyramiden-Silberpappel und die Säulen-Eiche ist zu verzichten. Die Baumartenliste auf Seite 3 der Begründung ist entsprechend anzupassen.</i></p>	<p>Es wird auf die Artenauswahl des Parkpflegekonzepte sder Wilhelma verwiesen.</p>	<p>X</p>
<p><i>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</i></p>	<p>Siehe oben</p>	<p>X</p>



<p>Stadt-klima, Luft-hyg</p>	<p><i>beachten.“</i></p> <p>Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.</p> <p>Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich.</p> <p>Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Planungsstand ein geringer Verlust von 0,2 Bodenindexpunkten (Bestand: 7,9 BX; Planung 7,7 BX).</p> <p>Wir empfehlen, folgende Textkorrekturen vorzunehmen:</p> <p>Begründung Ziffer 9  „Umweltbelange“, „Boden“ (S. )12 :  <del>... Mit dem Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) wurde die Planungskarte „Bodenschutzqualität“ als Planungsgrundlage eingeführt. Den Boden im Plangebiet stuft die Planungskarte in die Qualitätsstufe 4 (sehr hoch) ein.</del></p> <p>ersetzt durch:  <i>„... Mit dem Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) wurde die Planungskarte Bodenqualität als Planungsgrundlage eingeführt. Den Boden im Plangebiet stuft die Planungskarte in die Qualitätsstufen 2 und 3 (gering und mittel) ein.“</i></p> <p>Hinweis:</p> <p>Die Planungskarte Bodenqualität stützt sich auf Versiegelungsdaten des Tiefbau-amtes. Die aktuelle Version wurde am 1. Februar 2011 im SIAS eingestellt. Die</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Wurde aufgenommen</p>	<p>X</p> <p>X</p>	

iene	<p>Bodenqualität wird seitdem im Flurstücksmaßstab aggregiert (vorher Blockmaßstab). Durch das Amt für Umweltschutz erfolgt jeweils eine Plausibilitätsprüfung anhand aktueller Luftbilder und ggf. Geländebeobachtungen. Die kleinräumigere Betrachtung wirkt sich auf die kartographische Darstellung aus. Durch diese Verbesserung lassen sich die Bodenindexpunkte im Bestand differenzierter ermitteln, was eine genauere Bilanzierung im Bebauungsplanverfahren ermöglicht. Die im Bodenschutzkonzept Stuttgart und im EU-Projekt Urban SMS beschriebene Methodik zur Ermittlung der Bodenindexpunkte bleibt indessen unverändert.</p> <p>Zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans bestehen aus stadtklimatischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch sollten die folgenden Anregungen im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Begründung wird in Ziffer 9 „Umweltbelange“ unter dem Abschnitt „Klima“ der Umweltatlas der Landeshauptstadt Stuttgart angeführt. Dieser umfasst Hinweise für die Planung, die auf den Untersuchungen des ehemaligen Nachbarschaftsverbands Stuttgart aus dem Jahr 1991 beruhen. Mit dem Klimaatlas Region Stuttgart aus dem Jahr 2008 (Hrsg.: Verband Region Stuttgart) wurden die genannten Untersuchungen fortgeschrieben. Für die vorliegenden Unterlagen ist lediglich die Aktualisierung heranzuziehen.</li> </ul>	Zur Kenntnis genommen	X	
------	---	-----------------------	---	--

Für den Abschnitt „Klima“ wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Wurde aufgenommen

*„Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist der Geltungsbereich in einem als Stadtrand-Klimatop ausgewiesenen Gebiet gelegen. Dort sind die Klimaelemente Temperatur, Feuchte und Wind gegenüber dem Freiland wesentlich beeinflusst. Der überwiegende Bereich des Plangebiets, wie auch die bestehenden Gartenanlagen, wird als Fläche mit bedeutenden klimarelevanten Funktionen eingestuft. Diese wird mit hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen bewertet, worunter bereits zur Versiegelung beitragende Nutzungen zu verstehen sind und besitzt einen direkten Bezug zum Siedlungsraum. Die dort in gewissem Umfang bestehende nächtliche Kalt- und Frischluftproduktion trägt zu in Richtung der Stuttgarter Innenstadt abfließender Kaltluft bei.*

*Die östliche Randfläche des Geltungsbereichs an der Sandberger-/Gröberstraße ist im Klimaatlas als bebauter Bereich mit klimarelevanten Funktionen, die eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen aufweisen, dargestellt. Damit sind beispielsweise Arrondierungen an den Siedlungsrändern und das Schließen von Baulücken gemeint, wobei die im Gebiet vorhandene Dimension der*

X

Verkehr s-lärm	<p><i>Bebauung beibehalten werden sollte.</i></p>	Wurde aufgenommen	X	
	<p><i>Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht den Erhalt der Freiflächen im gegenwärtigen Umfang. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird weiterhin eine gute Luftzirkulation zwischen den Gebäuden ermöglicht.“</i></p>			
	<p>- In der Begründung fehlen in Ziffer 9 „Umweltbelange“ unter dem Abschnitt „Lärm und Schadstoffbelastung“ Aussagen zur lufthygienischen Situation. Für deren Ergänzung wird Folgendes vorgeschlagen: - „Zur Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet kann auf das Informationssystem „Stadtklima 21“ (Landeshauptstadt Stuttgart, Version 5, September 2008) in Verbindung mit flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführten Immissionsberechnungen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH &amp; Co. KG, Projekt 61261-08-01, März 2009) zurückgegriffen werden. Demnach sind im Plangebiet derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 32 µg/m<sup>3</sup> zu erwarten. Für das Jahr 2015 werden dort Jahresmittelwerte bis 30 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden im Plangebiet derzeit bis 21 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel und für das Jahr 2015 bis 20 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden damit eingehalten, allerdings die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele</p>			
<p>Die Schallpegelwerte</p>	Wurde aufgenommen	X		

<p>Im-missions-schutz, Abwasser-beseitigung und Altlasten/Schadensfälle</p>	<p><i>Luft teilweise überschritten.“</i></p> <p>Vor diesem Hintergrund wird, wie bereits im Rahmen der vorangegangenen Beteiligung angeführt, empfohlen, den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans aus lufthygienischer Sicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen.</p> <p>Unter Hinweis auf die bisherige Beteiligung (vgl. Stellungnahme 17.09.2012) wird auf die dort vorgeschlagenen Schallpegelwerte verwiesen.</p> <p>Die in der Begründung unter Ziffer 9 „Umweltbelange“, „Lärm und Schadstoffbelastung“ (S. 11 und 12) zitierten Schallpegelwerte aus der Lärmkartierung 2012 berücksichtigen nicht den Verkehr auf den Nebenstraßen, also im direkten Umfeld des Bebauungsplangebiets. Die in der Lärmkartierung dargestellten Pegelwerte geben nur die von den Hauptstraßen (Gerok-/Payerstr.) einstrahlenden Belastungen wieder.</p> <p>Es könnte hilfreich sein, zu erklären, weshalb die Schallpegel mit den Werten für Mischgebiet verglichen werden. Da weder die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), noch die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) die Gebietsausweisung "Gemeinbedarfsfläche" kennen, ist die Bebauung als Sondergebiet nach ihrer Schutzbedürftigkeit – überwiegend Büronutzung – einzustufen und dementsprechend wie ein Mischgebiet (MI) zu beurteilen.</p> <p>Keine Bedenken oder Hinweise.</p>	<p>wurden entsprechend der Stellungnahme vom 17.09.2012 angepasst.</p> <p>Begründung wurde ergänzt</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p>	<p>X</p>	
<p>Deutsch</p>	<p>Im Planbereich befinden sich bereits</p>	<p>Zur Kenntnis</p>	<p>X</p>	

e Teleko m AG	Telekommunikationslinien der Telekom, wir bitten darauf Rücksicht zu nehmen. Des Weiteren bitten wir, uns über Beginn und Ablauf evtl. Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und anderen Versorgungs-unternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PIT. Die Anschrift lautet: <b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, PTI 22 Stuttgart PB 1, Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart</b> oder Telefon 0711/999-2271.	genommen  Baubetreuer wird informiert		
EnBW Regiona l AG	Die Versorgung des Areals mit Wasser ist gesichert. Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h nach W405 (Grundschutz) ist sichergestellt. Im Zuge der geplanten Erweiterung der o.g. Gebäude, bitten wir Sie, den Bauinteressenten (Planungsbüro) darauf hinzuweisen, dass er sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt. Mehrspartenplan im Maßstab 1:500 liegt bei.	Zur Kenntnis genommen  Baubetreuer wird informiert	X	
Hand-w erks-ka mmer Stuttgart	Keine Bedenken und Anregungen.	Zur Kenntnis genommen	X	
Industrie- und Handels- kammer	Keine Stellungnahme abgegeben.	Zur Kenntnis genommen	X	
Kabel BW GmbH & Co. KG	Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen. Bitte beachten Sie beim Bau der unterirdischen Verbindung zum Gebäude Gröberstraße 20 kollidieren Sie mit dem vorhandenen Hausanschluss.	Wird dem Bau- betreuer mitgeteilt	X	

	Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.			
Landesanstalt für Kommunikation BW	Keine Stellungnahme abgegeben.	Zur Kenntnis genommen	X	
Landesnatur-schutz-verband BW	Keine Stellungnahme abgegeben.	Zur Kenntnis genommen	X	
Natur-schutz-beauftragter Stuttgart	Keine Stellungnahme abgegeben.	Zur Kenntnis genommen	X	
Oberfinanzdirektion Karlsruhe	Keine Stellungnahme abgegeben.	Zur Kenntnis genommen	X	
RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Keine rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.	Zur Kenntnis genommen	X	
	Keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können.	Zur Kenntnis genommen	X	
	<b><u>Hinweise:</u></b> <b><u>Geotechnik</u></b> Es wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Wurde als Hinweis aufgenommen	X	
<b><u>Mineralische Rohstoffe</u></b> Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart	Zur Kenntnis genommen	X		

vom 11.06.2002). Hierauf ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits hingewiesen. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Bergbau

Im Osten des Plangebietes liegt ein Teil einer unterirdischen Bunker- bzw. Stollenanlagen (Bauwerk 71). Aussagen über den Zustand der unterirdischen Anlage können keine getroffen werden. Detaillierte Unterlagen und nähere Informationen sind beim Tiefbauamt, Bauabteilung Mitte/Nord, der Stadt Stuttgart erhältlich. Das Regierungs-präsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion (LBD).

Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht. Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesberg-direktion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche

Zur Kenntnis  
genommen

X

Wurde als Hinweis  
aufgenommen

X

	<p>Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://www.lgrb.unifreiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht">http://www.lgrb.unifreiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Zur Kenntnis genommen	X	
RP Stuttgart Ref. 21, Raumordnung, Baurecht	<p><u>Raumordnung</u> Aus raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.</p> <p><u>Denkmalpflege</u> Zum Bebauungsplanentwurf bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Alle Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im und rund um das Kulturdenkmal Villa Reitzenstein werden derzeit parallel im denkmalrechtlichen Verfahren und in enger Abstimmung mit dem Referat Denkmalpflege behandelt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
Stuttgarter Straßenbahnen AG	Keine Stellungnahme abgegeben.	Zur Kenntnis genommen	X	
Verband Region Stuttgart	<p>Der Generalsanierung des Areals mit der Villa Reitzenstein mit Erweiterung für eine Kindertagesstätte sowie der planerischen Überführung in eine Gemeinbedarfsfläche (überwiegende Nutzung als Regierungsfläche) stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.</p> <p>Wir bitten, uns über den Eintritt der Rechtskraft zu informieren.</p>	Zur Kenntnis genommen	X	
Verkehrs- und Tarifver-	Der Planbereich befindet sich – wie in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 9; 7. Verkehr / Infrastruktur) dargestellt – ca. 300 m			

<p>bund Stuttgart</p>	<p>von der in der Gänsheide gelegenen Haltestelle „Payerstraße“ und „Bubenbad (IB-Jugendgästehaus)“ entfernt. Das Staatsministerium ist somit gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Nur der Vollständigkeit halber: Die Haltestellen werden von der Stadtbahnlinie U15 (nicht von der Straßenbahnlinie 15) bedient.</p> <p>Darüber hinaus wird die Haltestelle „Payerstraße“ auch von den Nachtbuslinien N7 und N9 angefahren, an der Haltestelle „Bubenbad (IB-Jugendgästehaus)“ hält die Buslinie N7. Wir bitten Sie, der Vollständigkeit halber in der Begründung zum Bebauungsplan bei der Erwähnung der Haltestelle „Bubenbad“ den Zusatz „(IB-Jugendgästehaus)“ zu ergänzen sowie die Nachtbuslinien-Anbindung zu erwähnen.</p>	<p>Wurde geändert</p> <p>Wurde geändert</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
<p>Ver-mögen und Bau BW Amt Stuttgart</p>	<p>Nach Überprüfung der Vorgaben des vorliegenden B-Plan-Entwurfs müssen zur Umsetzung der Planung folgende Anpassungen vorgenommen werden: <u>1. Baugrenzen und Höhenfestlegungen</u> An einigen Stellen gibt es Abweichungen zwischen dem aktuellen Stand unserer Vorentwurfsplanung und den Festlegungen im B-Plan. Wir bitten den aktuellen Plansatz (Anlage 2) zugrunde zu legen. Darüber hinaus sollte ein Toleranzbereich vorgesehen werden, um geringfügige Anpassungen der Baugrenzen im Zuge der Ausführungsplanung zu ermöglichen.</p> <p><u>2. Grundflächenzahl</u> Die Nachrechnung der zulässigen Grundfläche (Anlage 3) ergab auf der Grundlage des aktuellen Standes unseres Vorentwurfs eine Überschreitung der vorgesehenen Festsetzungen im B-Plan.</p>	<p>Wurde aufgenommen</p> <p>Toleranzen sind eingeplant</p>	<p>X</p> <p>X</p>	

	<p>Die Zulässigkeit der „Mitzurechnenden Anlagen“ nach §19(4) BauNVO sollte daher auf ca. 75% erhöht werden.</p> <p><u>3. Dachgestaltung</u>  D2: Das geplante Dach in D2 ist als geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen ca. 3 und 6° geplant (d.h. kein gleichseitiges Satteldach).  D3: Die Erdsubstratüberdeckung kann nicht über die gesamte Fläche mit 50 cm hergestellt werden. In der Anlage 5 sind die geplanten Substrathöhen in den jeweiligen Zonen dargestellt.</p>	<p>Wurde aufgenommen</p> <p>Festsetzung wurde angepasst</p> <p>Festsetzung wurde angepasst</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
Ver-schö-nerungs-verein Stuttgart e. V.	Keine Stellungnahme abgegeben.	Zur Kenntnis genommen	X	
Zweck-verband Landeswasser-versor-gung	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes sind keine Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung betroffen. Die übersandten Anlagen geben wir anbei zurück.	Zur Kenntnis genommen	X	