

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Taubenstaffel/Gebrüder-Schmid-Weg im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 284)**

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 29. Mai bis einschließlich 29. Juni 2015 statt. Die während dieser Zeit sowie im weiteren Verlauf des Verfahrens vorgebrachten Stellungnahmen werden im Folgenden, z.T. verkürzt, zusammengestellt und behandelt.

Beteiligter / Anregung	Stellungnahme	Ergebnis
<p>Beteiligter Nr. 1</p> <p><u>Art des Vorgehens:</u> Als Angrenzer möchten wir unsere Verwunderung über die Art des Vorgehens äußern: seit Beginn der öffentlichen Diskussion sind die ursprünglich angegebenen gemeinnützigen Gründe für die Änderung des Bebauungsplans, der Jugendhausneubau und der stufenfreie Aufstieg von der Gebelsbergstraße, nebensächlich geworden und man gewinnt den Eindruck, der Bauplan wird nicht für diese gemeinnützigen und förderungswürdigen Projekte geändert, sondern für private Investoren mit Interesse am Hofbräu-Gelände.</p>	<p>Die zum Aufstellungsbeschluss formulierten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sind nach wie vor vollumfänglich gültig. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll, wie beschrieben, u.a. das Planungsrecht für den Neubau Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek und die Neubebauung Böblinger Straße 104 geschaffen werden. Gemeinden haben gemäß Baugesetzbuch Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
	<p>Bei der bestehenden Bebauung Böblinger Straße 104 handelt es sich um Gebäude einer ehemaligen Fabrik für chemisch-technische Papiere. Die Fabrik hat ihre Tätigkeit seit längerer Zeit eingestellt. Die derzeitige Büronutzung soll ebenfalls aufgegeben werden. Aus heutiger Sicht wird an</p>	

	<p>dieser Stelle eine gemischte Nutzung präferiert. Die Änderung des Planungsrechts auf dem Areal Böblinger Str. 104 liegt deshalb nicht nur im Interesse des Grundstückseigentümers. Eine Neubebauung ist auch aus Sicht der Gemeinde zu begrüßen und für eine Stärkung insbesondere von Einzelhandel und Wohnen in Heschlach erforderlich.</p>	
<p>So ging es in der Sitzung des Bezirksbeirats, der Veröffentlichung im Amtsblatt und in der Diskussion vom 16.06.2015 in den Räumen des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung (Erörterungstermin) hauptsächlich um den kommerziellen Neubau auf der jetzigen Verwaltung der Hofbräu AG (Böblinger Straße 104). Das öffentliche Interesse an diesem Neubau hält sich jedoch sehr in Grenzen. Selbst die angestrebte Belebung durch den geplanten Supermarkt sehen wir als gemeinnütziges Argument skeptisch, denn dadurch wird der sozial engagierte Supermarkt Bonus gegenüber sein Geschäft aufgeben müssen.</p>	<p>Die Neuplanungen für das Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek (Ergebnis des Wettbewerbs) lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Gemeinderatsdrucksache zum Aufstellungsbeschluss (GRDRs 148/2015) und zur Beratung im Bezirksbeirat am 05.05.2015 noch nicht vor.</p> <p>Die Machbarkeitsstudie Böblinger Straße 104 wurde dem Bezirksbeirat erstmals im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses am 05.05.2015 vorgestellt. Auf Grund der Größe des Vorhabens und der zentralen Lage besteht durchaus ein öffentliches Interesse an der Neuplanung. Dies hat sich auch an den Reaktionen von Bürgern und Politik gezeigt. So betrafen z.B. die Rückfragen der Bürger und Bürgerinnen beim Erörterungstermin am 16.06.2015 nahezu ausschließlich die Neuplanung Böblinger Straße 104.</p> <p>Eine „Gemeinnützigkeit“ ist für die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
<p>Es ist befremdlich, wie wenig die Bürger über dieses private Projekt erfahren. Die erste öffentliche Sitzung hierzu verlief z.B. unter dem irreführenden Begriff „Verschönerung der Taubenstaffel“.</p>	<p>Eine Veranstaltung unter dem Titel „Verschönerung der Taubenstaffel“ in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist der Verwaltung nicht bekannt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>

<p>Die Baupläne des Neubaus auf dem Hofbräu-Gelände waren zudem nicht im Internet einsehbar, sondern nur ganz hinten im ausliegenden Bauplan angeheftet. Wer also nicht aufs Stadtbauamt ging oder gehen konnte, hatte keine Chance das Dokument einzusehen.</p>	<p>Die Pläne waren Teil der Gemeinderatsdrucksache GRDRs 148/2015 (Anlagen 3-5) und wurden öffentlich im Bezirksbeirat Stuttgart-Süd vorgestellt. Die Gemeinderatsdrucksache wurde, wie bei Bebauungsplanverfahren üblich und im Amtsblatt angekündigt, in der Planauslage im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung für einen Monat ausgelegt. Die Anlagen 3-5 wurden nach dem Erörterungstermin auch ins Internet eingestellt.</p> <p>Zwischenzeitlich hat am 21.06.2016 eine öffentliche Informationsveranstaltung zu den aktuellen Aktivitäten in der Böblinger Straße stattgefunden, in welcher auch von Vertretern der Stuttgarter Jugendhaus gGmbH, der Stadtbibliothek und der Firma Aldi die aktuellen Planungen im Geltungsbereich durch Pläne erörtert wurden.</p>	
<p><u>Umweltschaden auf dem Gelände:</u> Wir gehen davon aus, dass dieser dem Stand der Technik und entsprechend der rechtlichen Vorschriften erkundet, untersucht und anschließend entfernt wird.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird auf die bekannten Altlastenverdachtsflächen hingewiesen. Der Umgang mit Bodenverunreinigungen kann jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt werden, da er von der konkreten Planung abhängig ist. Im Baugenehmigungsverfahren wird das Amt für Umweltschutz beteiligt und erteilt, falls erforderlich, entsprechende Auflagen und Hinweise zum Umgang mit den Altlasten.</p>	berücksichtigt
<p><u>Bauhöhen bzw. Abstände zu den angrenzenden Grundstücken:</u> Es wurde im Bericht sowie in der Diskussion (Erörterungstermin) mehrfach auf den Bestand verwiesen, der erhalten bleiben soll. Der Neubau muss sich also an den Höhen des aktuellen Hof-</p>	<p>Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen für die Neubebauung Böblinger Straße 104 entsprechen entlang der Böblinger Straße den Trauf- und Firsthöhen des bisher vorhandenen Hauptgebäudes. Die festgesetzten maximalen</p>	berücksichtigt

<p>bräu-Baus orientieren. Dieser ist gemäß unserer Messung wie folgt zu sehen (eine mittels Handmessgerät ermittelte unmaßstäbliche Zeichnung wurde beigelegt).</p>	<p>Gebäudehöhen für die geplanten Hintergebäude liegen einen Meter unter der bestehenden Firsthöhe des bisherigen Hauptgebäudes.</p> <p>Da sich die Nutzung des Areals von Gewerbe in überwiegend Wohnen ändern soll, wird sich das Erscheinungsbild der Neubebauung grundsätzlich ändern. Die Verteilung der Baukörper auf dem Areal wird sich deshalb von der bisherigen Bebauung unterscheiden, entspricht jedoch in der Höhe in etwa dem Bestand.</p>	
<p>Der private Plan des Neubaus weicht in der Höhe, in der Position, wo im Gelände diese Höhe erreicht wird, sowie generell in den Abständen zu unseren Grundstücken deutlich von der Realität ab, ist nicht mit der angemessenen Sorgfalt erstellt. Technische Aufbauten wurden sogar gar nicht dargestellt.</p> <p>Und dies alles zu Gunsten des Neubaus, der offensichtlich deutlich höher gebaut werden soll, als vom Amt vorgeschlagen.</p>	<p>Bei der Darstellung der Neubebauung zum Aufstellungsbeschluss handelt es sich um eine schematisch dargestellte Machbarkeitsstudie. Diese enthält deshalb keine technischen Aufbauten, weder im Bestand noch in der Planung. Die Übereinstimmung des Bestands mit der Realität wurde anhand von Bauakten und einer eigens in Auftrag gegebenen Vermessung durch das Stadtmessungsamt überprüft und korrigiert.</p> <p>Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans geben die Höhen der künftig zulässigen Bebauung vor.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
<p>Gerade unter Berücksichtigung des <u>Innenstadtklimas</u> (Maische-Abgase der benachbarten Brauerei), des Bestandsschutzes sowie städtebaulicher Aspekte wie der Vorgabe, dass das Generationenhaus mit seinen fünf Stockwerken, von der Böblinger Straße aus gezählt, der Hochpunkt des Viertels bleiben soll, muss auch der Neubau sich an diesen bestehenden Höhen und Abständen orientieren.</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren werden alle betroffenen Ämtern und Behörden gehört. Mit dem Amt für Umweltschutz (Sachgebiet Luftreinhaltung und Klimaschutz) wurde die Planung Böblinger Straße 104 vorab besprochen und abgestimmt. Das heißt, die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und Abstände sind auch unter Berücksichtigung des Innenstadtklimas erstellt.</p>	<p>beücksichtigt</p>

<p>Hierzu gehört auch die Berichtigung des Fehlers, dass die aktuelle Neuplanung in der Höhe von der Böblinger Straße in Richtung Gebelsbergstraße ansteigt, anstatt wie bisher abfällt. Die Abluft der Brauerei, die zum Leidwesen aller Anwohner nicht in unerheblichem Maße und regelmäßig abgegeben wird, würde sich also mit der neuen Planung noch mehr im Tal fangen.</p>	<p>Das bestehende Hauptgebäude Böblinger Straße 104 bildet einen geschlossenen Winkel aus. Dieser steht parallel zur Taubenstaffel und, etwas zurückversetzt, parallel zur Böblinger Straße.</p> <p>Die Neuplanung wird dagegen in mehrere Baukörper gegliedert und im rückwärtigen Bereich in Einzelbaukörper aufgelöst. Gegenüber der Machbarkeitsstudie zum Aufstellungsbeschluss wurden die rückwärtigen Gebäude in der Höhe reduziert. Zusätzlich wird sich der Grünanteil gegenüber heute erhöhen. Insgesamt ist bei Umsetzung des Bebauungsplans mit einer Verbesserung der klimatischen Situation zu rechnen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>Wir bitten Sie, ebenfalls mögliche <u>technische Aufbauten</u> in diese Höhenplanung mit zu integrieren, um zu verhindern, dass die Investoren dieses Schlupfloch nutzen, um das Gebäude doch höher anzulegen als der Bestand.</p>	<p>Die Zulässigkeit von technischen Aufbauten, die aus technischen Gründen die Gebäudehöhe übersteigen müssen (z.B. Abluft) wird im Bebauungsplan genau festgesetzt.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>Hinweisen möchten wir zudem darauf, dass die aktuell geplante Zufahrt zur Tiefgarage und die geplante Zulieferung ein Verkehrschaos auslösen werden, und somit die Verkehrssicherheit gefährden dürfte. Dies gilt insbesondere, wenn die Garage nicht nur von Anwohnern, sondern auch von Supermarktkunden genutzt wird. Um zu ihr zu gelangen, müssen die Autos die Stadtbahnlinie kreuzen (sie fährt dort alle 2,5 Minuten werktags). Das dürfte der VVS zu Recht nicht gefallen. Insbesondere da dies stadteinwärts direkt hinter einer Kurve passiert. Außerdem müssen jeden Tag sehr viele Kinder genau an dieser Stelle hoch zur</p>	<p>Die mögliche Erschließung der Tiefgarage und die Anlieferung für die Gewerbeeinheiten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verkehrsplanerisch geprüft und mit den betroffenen Ämtern und Behörden abgestimmt. Bei der geplanten Realisierung eines Discounters würde die Anlieferung z.B. nur einmal am Tag zwischen 6.00 und 8.00 Uhr erfolgen. Ein Discounter in integrierter, innerstädtischer Lage benötigt deutlich weniger Stellplätze als ein vergleichbarer Discounter am Stadtrand. Geplant sind lediglich ca. 20-25 Stellplätze für den Markt. Da das Grundstück bereits heute</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>Grundschule Wilhelm-Hauff-Schule und dazu diesen gefährlichen Verkehrsknotenpunkt alleine kreuzen.</p>	<p>gewerblich genutzt wird und zahlreiche Stellplätze vorhanden sind, ist auch zukünftig nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Verkehrssituation zu rechnen.</p> <p>Eine genaue Ausgestaltung der Zu- und Abfahrten, um negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit zu verhindern, erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>	
<p>Beteiligter Nr. 2</p> <p><u>Gebäudehöhe:</u> Der vorgesehene Neubau darf keinesfalls höher werden als der jetzige Giebelstand.</p>	<p>Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen für die Neubebauung Böblinger Straße 104 entsprechen entlang der Böblinger Straße den Trauf- und Firsthöhen des bisher vorhandenen Hauptgebäudes. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für die geplanten Hintergebäude liegen einen Meter unter der bestehenden Firsthöhe des bisherigen Hauptgebäudes.</p> <p>Da sich die Nutzung des Areals von Gewerbe in überwiegend Wohnen ändern soll, wird sich das Erscheinungsbild der Neubebauung grundsätzlich ändern. Die Verteilung der Baukörper auf dem Areal wird sich deshalb von der bisherigen Bebauung unterscheiden, entspricht jedoch in der Höhe in etwa dem Bestand.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><u>Gebäudeabstand:</u> Ich möchte definitiv wissen, wie weit die neuen Gebäude von meinem Grundstück entfernt sind.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt, in denen eine Neubebauung möglich ist. Dies heißt nicht, dass die Baufenster auch definitiv ausgenutzt werden.</p> <p>Die Baugrenzen liegen an der</p>	<p>berücksichtigt</p>

	<p>engsten Stelle ca. fünf Meter von den Grundstücksgrenzen der angrenzenden Reihenhäuser entfernt.</p> <p>Heute ist das rückwärtige Betriebsgebäude ca. 2,5 m von den Grundstücksgrenzen entfernt. Die bestehende angrenzende Überdachung liegt über die gesamte Länge von über 40 Metern direkt an auf der Grundstücksgrenze.</p>	
<p><u>Wohnqualität:</u> Um die Wohnqualität und die damit einhergehende Wertminderung nicht wesentlich zu verschlechtern, möchte ich dringend bitten darauf zu achten, dass von den Neubauten keine Balkone auf unsere Gebäudeseite ausgerichtet werden.</p>	<p>Die Anordnung von Balkonen wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Die Planung der Grundrisse mit der Anordnung der Balkone erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren. In der Regel werden Balkone jedoch nach Westen und Süden orientiert, nicht nach Norden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Beteiligter Nr. 3</p> <p>Unser Haus würde genau in der Mitte zwischen zwei der drei geplanten Baukörper liegen, die an unser Grundstück angrenzen sollen. Insofern haben wir keine grundsätzlichen Einwände beim Bebauungsplan-Vorentwurf.</p> <p>Dennoch möchten wir diese Einschränkungen machen:</p> <p>Wir haben <u>Bedenken wegen der geplanten Höhe</u> der drei genannten Baukörper. Wir gehen davon aus, dass es sich um die in den Plänen angegebene Höhe von 18,50 m über dem Niveau der Böblinger Straße um die Höhe des Längsfirsts des bestehenden Hofbräu-Gebäudes handelt (Anm. der Verwaltung: Höhenangabe in der Machbarkeitsstudie zum Aufstellungsbeschluss).</p>	<p>Die im Schnitt der Machbarkeitsstudie dargestellten 18,50 m beziehen sich auf die Höhe über dem bestehenden, mittleren Straßenniveau. Dies entspricht der Firsthöhe des bestehenden Hauptgebäudes Böblinger Straße 104.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>Wir verlangen, dass es sich bei diesen 18,50 m um die Maximal-Höhe handelt. Gemeint: einschließlich sämtlicher denkbarer <u>Aufbauten</u>, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsschächte, Maschinenhäuser für Aufzüge, Solarzellen-Module, Sonnenkollektoren etc. Wir verlangen, dass derartige <u>Aufbauten</u> maximal die genannte Höhe von 18,50 m erreichen dürfen.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist für das Grundstück Böblinger Straße 104 als maximale Gebäudehöhe 288,50 m ü. NN. festgesetzt. Dies entspricht 18,50 m über dem bestehenden, mittleren Straßenniveau. Zusätzlich sind unter bestimmten Bedingungen 0,4 m für Solaranlagen und 0,8 m ausnahmsweise für untergeordnete technische <u>Aufbauten</u> zulässig, wenn diese aus technischen Gründen die Gebäudehöhe übersteigen müssen (z.B. Abluft).</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch im Bestand einzelne <u>Aufbauten</u> (Quergiebel, Kamin, Lüftungen) den Hauptfirst um bis zu 4 m überragen.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>Diese Dinge müssen aus dem Bebauungsplan-Entwurf für den Gemeinderat unbedingt klar und deutlich hervorgehen.</p>	<p>Die Zulässigkeit von (untergeordneten) <u>Aufbauten</u> wird im aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan wird dem Gemeinderat mit den vorgebrachten Anregungen zum Beschluss vorgelegt.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>Beteiligter Nr. 4</p> <p><u>Geschossigkeit:</u> Bisher gilt auf dem Hofbräu-Areal Baustaffel 3 (Straße) bzw. 4 (Hang). Dies lässt an der Straße eine hohe und im rückwärtigen Hangbereich eine niedrige <u>Bebauung</u> im Hinblick auf die <u>Geschossigkeit</u> zu.</p>	<p>Die bislang geltende Baustaffel 3 und 4 waren nicht die Rechtsgrundlage für die bestehende <u>Bebauung</u> auf dem Grundstück Böblinger Straße 104. Die heutige <u>Bebauung</u> auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 (bisher Hofbräu Areal) wurde auf Grundlage von (nö-) <u>Bebauungsplänen</u> aus den 1950er Jahren genehmigt. Diese <u>Bebauungspläne</u> wurden jedoch in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen und sind deshalb auf Grund eines Formfehlers nicht mehr rechtskräftig. Sie dokumentieren jedoch den</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>

	<p>Planungswillen, der der vorhandenen Bebauung zu Grunde liegt.</p> <p>Die (nö-) Bebauungspläne aus den 1950er Jahren setzten für das von der Böblinger Straße zurückgesetzte Hauptgebäude eine Geschossigkeit von 5 Stockwerken plus Dach fest. Errichtet wurde jedoch lediglich ein dreigeschossiges Gebäude. Ein entsprechend geplanter späterer Endausbau mit einer Erhöhung des Hauptgebäudes um knapp 6 Meter ist in den Bauantragsunterlagen zwar eingezeichnet, wurde aber nicht umgesetzt.</p> <p>Auf Grund des Formfehlers gelten die Vorgängerpläne (Baulinienpläne von 1945 in Verbindung mit der Ortsbausatzung von 1935). Diese setzen entlang der Böblinger Straße in einer Tiefe von 20-25 Metern Baustaffel 3, dahinter Baustaffel 4 fest.</p>	
<p>Diese Tatsache wird durch die Machbarkeitsstudie umgekehrt. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind momentan fünf Geschosse + Dach (= 6 Geschosse!) geplant. Dies stellt aus unserer Sicht eine unverhältnismäßige Geschossigkeit dar. Momentan ist die Bebauung im rückwärtigen Bereich 2-geschossig + Satteldach.</p> <p>Dieses Zugeständnis von Geschossen an den Investor ist aus unserer Sicht städtebaulich nicht nachvollziehbar. Deshalb erheben wir die Forderung, die Planung im rückwärtigen Bereich um wenigstens ein Geschoss zu reduzieren.</p>	<p>Die zum Aufstellungsbeschluss vorgestellte Machbarkeitsstudie wurde entsprechend überarbeitet. Zur Böblinger Straße sind durch die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und Dachvorschriften 4 Vollgeschosse und ein geneigtes (Stuttgarter) Dach zulässig.</p> <p>Der in den Hang geschobene Supermarkt ist im rückwärtigen Bereich städtebaulich nicht wahrnehmbar, sondern stellt das Gelände dar, auf dem die „Hintergebäude“ stehen. Bei den rückwärtigen Gebäuden sind auf der Talseite drei Vollgeschosse und ein geneigtes (Stuttgarter) Dach über dem Erdgeschoss- bzw.</p>	berücksichtigt

<p>Im weiteren Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplans sollte die Ermittlung der Voll- und Staffelgeschosse und deren Berechnung dargelegt werden.</p>	<p>Gartenniveau realisierbar. Die Planung wurde gegenüber der Machbarkeitsstudie zum Aufstellungsbeschluss im rückwärtigen Bereich in der Höhe reduziert. Anstelle von zwei Staffelgeschossen ist nur noch ein geneigtes Dach zulässig.</p> <p>Um die städtebauliche Einfügung zu sichern, wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Höhe der Bebauung festgesetzt. Die Einhaltung der geforderten Höhen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren).</p>	
<p><u>Maß der baulichen Nutzung</u> Die Erstellung eines SB-Marktes stellt eine flächenintensive Nutzung dar. Dies lässt auf eine unverhältnismäßig hohe GRZ schließen. Eine derartig hohe Versiegelung sollte verhindert werden.</p>	<p>Das Grundstück Böblinger Straße 104 liegt im D-Zentrum Böblinger Straße gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart. Zur Sicherung und Stärkung des Zentrums soll die rechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung von verträglichen Einzelhandelsflächen in integrierter Lage geschaffen werden. Auf Grund der kleinteiligen Grundstückszuschnitte in der gewachsenen Ortslage, ist zwar eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 erforderlich, um eine größere, zusammenhängende Erdgeschossfläche realisieren zu können. Da das Erdgeschoss mit in den Hang „geschoben“ werden kann, ist es bis auf die Fassade zur Böblinger Straße städtebaulich nicht wahrnehmbar. Insgesamt müssen mindestens 30% der Grundstücksfläche intensiv begrünt werden. Heute ist das Grundstück nahezu vollständig versiegelt. Insgesamt ist deshalb eine Verringerung des versiegelten Flächenanteils zu erwarten.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>Welcher Wert der GRZ wird mit der Planung erreicht? Dies konnte uns leider bei dem Termin zur öffentlichen Beteiligung nicht mitgeteilt werden. Eine Grenze für die GRZ konnte uns leider ebenfalls nicht mitgeteilt werden.</p> <p>Der geltende Bebauungsplan lässt die vermutenden Werte (GRZ/GFZ) der Studie nicht zu.</p>	<p>Die zum Aufstellungsbeschluss bzw. zum Erörterungstermin vorliegende Machbarkeitsstudie war noch nicht so weit ausgearbeitet, um eine Aussage zur geplanten Grundflächenzahl (GRZ) machen zu können. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Regel-GRZ von 0,8 festgesetzt.</p> <p>Die heutige Bebauung auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 (bisher Hofbräu Areal) wurde auf Grundlage von (nö-)Bebauungsplänen aus den 1950er Jahren genehmigt. Diese Bebauungspläne wurden jedoch in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen und sind deshalb auf Grund eines Formfehlers nicht mehr rechtskräftig. Das bedeutet, dass schon die bestehende Bebauung nicht auf Grundlage des in den letzten Jahren geltenden Planungsrecht vereinbar ist. So entspricht z.B. auch die bislang geltende Baustaffel 4 von 1935 (Gebiet für Landwirtschaft und kleinere Gewerbebetriebe) nicht mehr den Ansprüchen an eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung in dieser zentralen Lage Heselachs.</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>
<p>Wir fordern deshalb eine Festlegung und Beschränkung der GRZ und GFZ, die sich nicht an den Interessen des Investors, sondern an einem städtebaulich verträglichen Maß orientiert.</p> <p>Eine Gegenüberstellung der Werte des Bestands im Vergleich zur Neuplanung sollte im weiteren</p>	<p>Die Änderung des Planungsrechts ist erforderlich, um die Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung zu schaffen, die den heutigen Bedürfnissen entspricht. Eine GFZ wird nicht festgesetzt. Eine Begrenzung des Gebäudevolumens auf ein angemessenes Maß wird durch die Festsetzung von differenzierten Höhen erreicht.</p> <p>Ein Vergleich der bisher überbauten mit den zukünftig überbaubaren Flächen für das</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>Verlauf erstellt werden.</p>	<p>Grundstück Böblinger Straße 104 lässt sich nur näherungsweise erstellen und ist nur bedingt aussagekräftig. Im Bestand waren bislang ca. 60% der Grundstücksfläche überbaut. Die restlichen Grundstücksflächen waren bis auf einen kleinen Grünstreifen an der Taubenstaffel asphaltiert (Zufahrt und Parkplatz). Das heißt, die Versiegelung lag im Bestand bislang bei ca. 99% der Grundstücksfläche.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan wird im MI₁ eine RegelGRZ von 0,8 festgesetzt werden, d.h. 80% der Grundstücksfläche kann mit Gebäuden über- oder unterbaut werden. Hierzu wird auch die Erdgeschossfläche gerechnet, die in den Hang geschoben und intensiv begrünt werden muss (Erdüberdeckung 50 cm – 100 cm). Außerdem wird festgesetzt, dass mindestens 30% der Grundstücksfläche intensiv zu begrünen sind.</p> <p>Insgesamt ist der Versiegelungsgrad im Bestand höher als dies mit dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässig wäre.</p>	
<p><u>Max. Höhe der neuen Bebauung</u> Als Bezugshöhe wurde in den Zielen des Bebauungsplans das Generationenhaus (5 Geschosse) genannt. Das Generationenhaus stellt einen städtebaulichen Sonderbaustein dar, der von großer Relevanz für das Viertel ist.</p> <p>Diese Höhe wird durch die Planung im rückwärtigen Bereich der Machbarkeitsstudie um ein Geschoss überschritten und tritt somit in Konkurrenz zum Generationenhaus.</p>	<p>Die geplanten rückwärtigen Wohngebäude waren in der Machbarkeitsstudie zum Aufstellungsbeschluss mit 3 sichtbaren Vollgeschossen und 2 Staffelgeschossen dargestellt. Im Vergleich zur Machbarkeitsstudie wurde die Höhe der rückwärtigen Gebäude reduziert. An Stelle von zwei Staffelgeschossen ist nur noch ein geneigtes (Stuttgarter) Dach zulässig. Eine städtebauliche Konkurrenz zum Mehrgenerati-</p>	<p>zum Teil berücksichtigt</p>

<p>Die bestehende Bebauung auf dem Hofbräu-Areal soll gemäß Aussage des Stadtplanungsamtes nicht überschritten werden. Dies sollte die maximale Obergrenze für alle baulichen Anlagen, auch technische Aufbauten darstellen.</p>	<p>onenhaus ist nicht gegeben.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe im aufzustellenden Bebauungsplan entspricht der bislang vorhandenen Firsthöhe des Hauptgebäudes Böblinger Straße 104.</p> <p>Die Zulässigkeit von (untergeordneten) Aufbauten, die aus technischen Gründen die Gebäudehöhe übersteigen müssen (z.B. Abluft) wird im aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt (zusätzlich maximal 40-80 cm).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch der Hauptfirst im Bestandsgebäude teilweise überschritten wird. Ein zentraler Quergiebel überschreitet den Hauptfirst z.B. nochmals um ca. 1,4 m und ein darüber liegender Aufbau um nahezu 4 m.</p>	
<p>Die maximale Höhe sollte sich an der Firsthöhe des zu den Reihenhäusern nächst liegenden Daches orientieren.</p> <p>Dies ist aus unserer Sicht deutlich niedriger als in den Schema-schnitten dargestellt. Wir fordern die Überprüfung der max. Gebäudehöhe anhand des aktuellen Bestands und eine genaue Festlegung dieser Höhe.</p>	<p>Es ist städtebaulich nicht begründbar, wieso der bestehende First des rückwärtigen Lagergebäudes auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 von einer Neubebauung an keiner Stelle überschritten werden darf. Zumal das bestehende Lagergebäude mit ca. 2,5 m Abstand auch näher zur Grundstücksgrenze steht als die neu festgesetzten Baufenster.</p> <p>Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe lässt im rückwärtigen Grundstücksbereich drei Hintergebäude zu, die um maximal 0,9 m höher als das heutige rückwärtige Lagergebäude werden dürfen. Dazwischen sind zwei Zäsuren mit jeweils 15 m Breite festgesetzt, in denen eine Neuplanung deutlich unter der heutigen Höhe liegen</p>	<p>Zum Teil berücksichtigt</p>

	<p>muss.</p> <p>Da sich die Nutzung des Areals von Gewerbe in eine gemischte Nutzung mit Wohnen in den Obergeschossen ändern soll, wird sich das Erscheinungsbild der Neubebauung grundsätzlich verändern. Die Verteilung der Baukörper auf dem Areal wird sich deshalb von der bisherigen Bebauung unterscheiden, wenngleich sich die zukünftig zulässige Höhe in etwa am Bestand orientiert.</p> <p>Die Höhen der Bestandsbebauung wurden anhand der Bauakten überprüft. zusätzlich wurden Gebäude- und Geländehöhen durch das Stadtmessungsamt aufgenommen. Die Schnitte wurden daraufhin angepasst.</p>	
<p><u>Grobe Unstimmigkeiten in den Plänen der Machbarkeitsstudie</u></p> <p>a) Die Höhen der Bestandsgebäude des Hofbräu-Areals sind zu hoch dargestellt, v.a. die Bezugshöhe hinterer First.</p>	<p>Die Höhen der Bestandsgebäude wurden mittlerweile durch das Stadtmessungsamt aufgenommen. Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Höhen des Hauptgebäudes richtig dargestellt waren (Laut Vermessungsergebnis ist der First ca. 25 cm höher als im Schemaschnitt. Dies ist im dargestellten Maßstab vernachlässigbar). Der First des hinteren Lagergebäudes war dagegen zu hoch. Die Schnitte wurden entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>b) Die EFH und die Firsthöhe der Reihenhäuser sind im Vergleich zu den Zeichnungen des Baugesuchs um 40 cm zu hoch beziffert und dargestellt. Hierdurch wird die starke Beeinträchtigung der sehr nahe</p>	<p>Eine Überprüfung der Höhen hat ergeben, dass der Schnitt zum Aufstellungsbeschluss bezüglich der Höhen der Reihenhäuser nicht geschönt dargestellt wurde. Die Darstellung der Erdgeschossfußbodenhöhe</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>aufrückenden neuen Nachbarschaft geschönt dargestellt.</p>	<p>(EFH) in der Machbarkeitsstudie entspricht der ausgeführten EFH und ist damit richtig. Die Firsthöhe ist laut Vermessung sogar noch etwas höher als in der Machbarkeitsstudie dargestellt.</p> <p>Laut Bauakten wurden die Reihenhäuser ursprünglich mit einer EFH von 288,36 m ü. NN geplant. Es wurde eine EFH von 288,70 m ü. NN genehmigt, die EFH wurde aber widerrechtlich um ca. 40 cm höher auf 289,10 m ü. NN ausgeführt.</p>	
<p>c) Vergleich Schnitt – Lageplan: die hintere Gebäudelänge und Terrassierung stimmen nicht überein.</p> <p>Wir fordern deshalb die korrekte Zeichnungen und Modelle anhand verifizierter Daten von einem Vermesser. Diese Höhen dienen schließlich als Grundlage für etwaige Festlegung der Gebäudehöhe.</p>	<p>Bei der Machbarkeitsstudie handelt es sich um einen schematisch ausgearbeiteten Bebauungsvorschlag. Einzelne Unstimmigkeiten in der Darstellung von Schnitt/ Lageplan/ Modell haben jedoch keinen Einfluss auf die grundsätzliche Aussage der Studie.</p> <p>Die Höhen wurden vom Stadtmessungsamt mittlerweile aufgenommen. Grundlage für die Ausarbeitung und Festsetzungen des Bebauungsplans sind die aufgenommenen Höhen.</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p> <p>berücksichtigt</p>
<p><u>Technische Dachaufbauten</u> Aufbauten sollten im Bebauungsplan restriktiert werden (z.B. Solaranlagen). Es gibt ausreichend „unsichtbare“ Alternativen, um den notwendigen Anteil an regenerativen Energien nachzuweisen. Die Aufsicht auf eine Solaranlagenlandschaft ist aus unserer Sicht unzumutbar, vor allem wenn sie die max. zulässige Gebäudehöhe überragt.</p> <p>Deshalb fordern wir eine Untersagung von technischen Aufbau-</p>	<p>Die Zulässigkeit von (untergeordneten) Aufbauten, die aus technischen Gründen die Gebäudehöhe übersteigen müssen (z.B. Abluft) wird im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist rechtlich und inhaltlich fraglich, bestimmte Arten von regenerativen Energien im Bebauungsplan auszuschließen, z.B. Solaranlagen. Solaranlagen sind deshalb unter den festgesetzten Bedingungen zulässig.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch im Bestand</p>	<p>zum Teil berücksichtigt</p>

<p>ten, die die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Technische Aufbauten sollten deshalb im Vorfeld bedacht und in die maximale Gebäudehöhe integriert werden. Eine Dachbegrünung sehen wir als wünschenswert und sinnvoll für das Stadtklima an (z.B. auch Aufzugsüberfahrt).</p>	<p>einzelne Aufbauten (Quergiebel, Kamin, Lüftungen) den Hauptfirst um bis zu 4 m überragen.</p> <p>Eine Dachbegrünung wird auf flachen und flach geneigten Dächern verpflichtend festgesetzt.</p>	
<p><u>Verschattungsgutachten</u> Es muss ein Verschattungsgutachten erstellt werden, um etwaige Nachteile für Nachbarn (Reihenhäuser/Wilde Wanne) zu vermeiden. Geplante Baumstandorte sollten hierbei berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Neuplanung wurde anhand eines 3D-Modells mit Darstellung der Verschattung überprüft.</p>	berücksichtigt
<p><u>Abstandsflächen</u> Die Definition der genauen Grundstücksgrenze sollte geklärt werden – gemäß unseren Kenntnissen gehört die bestehende Stützmauer inkl. Fundamentfuß zu den Grundstücken der Reihenhäuser.</p> <p>Die genaue Definition der Bezugshöhe des Geländes, anhand derer die Abstandsfläche berechnet werden, muss festgelegt werden. Dies sollte unter Berücksichtigung der topographischen Situation und der neuen Festlegung in der LBO im Hinblick auf das Gelände Bestand/Neu erfolgen. Im Zuge dessen sollte uns verbindlich mitgeteilt werden, wie groß die Abstandsfläche zur Grenze der Reihenhäuser genau ist.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden die Grundstücksgrenzen aus der digitalen Stadtkarte des Stadtmessungsamts dargestellt. Die Lage von Stützmauern ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Die Berechnung von Abstandsflächen erfolgt im Bauantragsverfahren. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Baufenster festgesetzt, in denen eine Neubebauung möglich ist. Die Baugrenzen liegen ca. fünf Meter von den Grundstücksgrenzen der angrenzenden Reihenhäuser entfernt.</p>	berücksichtigt
<p><u>Deutliche Einschränkung unserer Wohnqualität und Wertminderung unseres Grundstücks durch neue Nutzung.</u> Aktuell blicken wir von unserer Terrasse und dem Balkon auf eine fluchtende Dachfläche eines Satteldachs ohne Dachfenster! Und auf die gegenüberliegenden grünen Hänge Heslachs. Die Nutzung der Hofbräu AG</p>	<p>Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Bebauungsplan und damit die Höhe der geplanten Bebauung orientiert sich an der Höhe des bestehenden Hauptgebäudes. Durch die im Bebauungsplan</p>	Zur Kenntnis genommen

<p>stellt somit keinerlei Beeinträchtigung für die Nutzung der Reihenhäuser dar.</p>	<p>festgesetzten Höhen wird der Ausblick deshalb nicht verbaut, auch wenn sich auf Grund der veränderten Stellung der Gebäude dieser ändert.</p> <p>Ein Recht auf einen unveränderten Ausblick kann jedoch nicht eingeräumt werden.</p>	
<p>Die Anordnung der obersten Geschosse im direkten gegenüber der Machbarkeitsstudie und die damit verbundene Einsichtigkeit statt ungestörtem Ausblick stellt eine massive Verschlechterung und Wertminderung dar.</p>	<p>Die bisherige gewerbliche Nutzung hat andere Ansprüche an Belichtung und Freisitze (Balkone, Terrassen) wie eine Wohnnutzung. Es wären jedoch auch mit dem bisherigen Planungsrecht auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 Wohnungen mit entsprechenden Fenstern und Freisitzen zulässig gewesen.</p> <p>In der Machbarkeitsstudie zum Aufstellungsbeschluss waren in den rückwärtigen Gebäuden Böblinger Straße 104 zwei Staffelgeschosse dargestellt. Im aufzustellenden Bebauungsplan wird als verpflichtende Dachform ein geneigtes (Stuttgarter) Dach festgesetzt. Damit sind die Gärten und Wohnräume der dahinter liegenden Reihenhäuser weniger gut einsehbar als im Bebauungsvorschlag der Machbarkeitsstudie. In zentraler städtischer Lage kann eine vollständige Uneinsehbarkeit jedoch nicht garantiert werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
<p>Deshalb fordern wir eine <u>Untersuchung alternativer Dachformen</u> – bisher Satteldach ohne Fenster und fluchtend anstatt Flachdach mit ggf. Glasfassade und Terrasse.</p>	<p>Die Festsetzung zur Dachform im aufzustellenden Bebauungsplan sieht ein geneigtes/fluchtendes (Stuttgarter) Dach vor (s. oben).</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>Die Wertminderung unseres Grundstücks sollte durch eine Wertschätzung durch Gutachter</p>	<p>Es ist nicht davon auszugehen, dass der Bebauungsplan zu einer Wertminderung der</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

<p>ermittelt werden, ansonsten behalten wir uns Ausgleichsforderungen vor.</p>	<p>Grundstücke führt. Auf Grund der geplanten Festsetzungen ist für die Grundstücke Gebelsbergstraße 39A-D und 41A-D eher von einer Wertsteigerung der Grundstücke auszugehen.</p> <p>Nach bisherigem Planungsrecht sind die Reihenhausgrundstücke als Hintergebäude in Baustaffel 4 gemäß Ortsbausatzung (OBS) einzustufen. In Baustaffel 4 sind Hintergebäude für landwirtschaftliche und kleinere gewerbliche Betriebe von 4,5 m Höhe und 1 Stockwerk zulässig. Die Balkone auf der Südseite der Gebäude Gebelsbergstraße 39A-D sind weniger als die in der Ortsbausatzung geforderten 8,0 m von der rückwärtigen Bebauung Böblinger Straße 104 entfernt. Zudem ist bei Einzelbetrachtung der Gebäude die Flächenausnutzungsziffer von 40% bei den Mittelhäusern überschritten (Bestand ca. 50%). Von den Festsetzungen der OBS wurde bei den Baugenehmigungen der Reihenhäuser befreit. Dies führt jedoch nicht zu einer generellen Zulässigkeit oder einem Anspruch auf erneute Genehmigung im Falle eines Abbruchs und Neubaus (z.B. bei einem Brandschaden). Das heißt, mit dem aufzustellenden Bebauungsplan werden eine höherwertige Nutzung (Wohnen anstatt nur landwirtschaftliche und kleinere gewerbliche Betriebe) sowie eine intensivere (bestandsorientierte) Ausnutzung der Grundstücke allgemein zulässig.</p>	
<p><u>Qualität der Architektur</u> „Billige Investorenarchitektur“ gilt es zu vermeiden, um die Böblinger Straße und das Quartier tat-</p>	<p>Die Qualität der Architektur lässt sich durch den Bebauungsplan nur bedingt</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>sächlich, wie in den Zielen des Bebauungsplans formuliert, aufzuwerten. Der Vergleich der Bebauung mit dem Generationenhaus in der Höhe (Sonderbaustein) sollte sich auch in der architektonischen Qualität widerspiegeln. Wir fordern deshalb die Sicherstellung der architektonischen Qualität durch einen Wettbewerb oder die Vorlage eines architektonischen Konzepts!</p>	<p>festsetzen, z.B. durch Vorgaben von Gebäudehöhen, Dachformen etc.</p> <p>Unabhängig vom Bebauungsplan wird jedoch das architektonische Konzept in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung erarbeitet. Darüber hinaus wird das Konzept in den entsprechenden politischen Gremien (z.B. Bezirksbeirat Stuttgart-Süd) vorgestellt und diskutiert. Damit wird der Entwurfsprozess durch die Verwaltung und Politik begleitet, um ein gewisses Maß an architektonischer Qualität zu erreichen. Letztendlich ist Qualität jedoch nur sehr eingeschränkt objektiv messbar.</p>	
<p><u>Was bedeutet „...sollen im Bestand gesichert werden“?</u> (Ziele und Zwecke, S. 4). Wir stellen die Forderung nach dem Erhalt der aktuellen baulichen Gegebenheiten in Bezug auf die Reihenhäuser und eine Erläuterung diesbezüglich.</p>	<p>Mit der planerischen Sicherung des Bestandes ist gemeint, dass mit den Festsetzungen die vorhandene Bebauung berücksichtigt wird. Dies ist beim bisher gültigen Planungsrecht nicht der Fall (s.a. oben, Thema Wertminderung).</p>	berücksichtigt
<p>Umgang mit dem „begründeten Verdacht auf <u>erhebliche Bodenverunreinigungen</u>“ (Ziele S 1+2). Vor allem auf Flurstück 5668/2 = Spielumgebung Wilde Wanne und auf zwei weiteren Flurstücken der Hofbräu-Verwaltung, auf denen Wohnfläche entstehen soll, besteht der begründete Verdacht. Da außerdem die Vornutzung einer Papierproduktion mit Lichtpauserei auf erhebliche Verunreinigungen schließen lässt, sollte dieser Tatsache Rechnung getragen werden. Im näheren Umfeld leben und spielen viele Kinder, die es zu schützen gilt.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird auf die Altlastenverdachtsflächen hingewiesen. Der Umgang mit den Bodenverunreinigungen kann jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt werden, da er von der konkreten Planung abhängig ist. Im Baugenehmigungsverfahren wird das Amt für Umweltschutz beteiligt und erteilt, falls erforderlich, entsprechende Auflagen und Hinweise zum Umgang mit den Altlasten.</p>	zur Kenntnis genommen

<p>Auch bei Grabungen können Schadstoffe zu Tage treten. Deshalb fordern wir einen transparenten Umgang mit den Ergebnissen diesbezüglich. Es sollten frühzeitig Fachfirmen und ein Geologe beteiligt werden. Es sollten des Weiteren Kontrollen begleitend zu Abbruch und Bauphase geleistet werden.</p>		
<p><u>Entwässerungskonzept</u> Durch die neue tiefergehende Bebauung, vor allem im rückwärtigen Hangbereich sollten die Entwässerung des Hangs/der Reihenhäuser nicht negativ beeinflusst werden! (Schichtenwasser). Wir fordern eine sorgfältige Entwässerungsplanung und – Dokumentation. Es muss ein Gutachten zum Einfluss auf die Entwässerung erstellt werden.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Gegebenenfalls ist ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen.</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>Anlieferung und Zufahrt TG</u> Wurde die Zufahrt für Anlieferung und TG Bewohner bzw. SB-Markt an einer gemeinsamen Stelle geprüft?</p> <p>Die Zufahrten kreuzen sowohl Schul- und Kitawege. Die Anlieferung darf den Verkehr (U-Bahn) und die Fußgänger nicht gefährden. Die Böblinger Straße ist von Seiten des Erwin-Schoettle-Platzes nicht einfahrbar. Somit muss mit zusätzlichem Verkehr in den Straßen, z.B. Frauenstraße und Taubenstraße, des Viertels gerechnet werden. Der Planung des Verkehrs kommt somit eine wichtige Rolle zu.</p> <p>Wir fordern die Untersuchung des erhöhten Verkehrsaufkommens durch ein Verkehrsgutachten und ein Lärmgutachten, vor allem im Hinblick auf die Zufahrt TG und die Anlieferung.</p>	<p>Die in der Machbarkeitsstudie dargestellte Anlieferung und die TG-Zufahrt waren erste Vorschläge für eine Erschließung. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans wurden mit den Fachämtern die Auswirkungen unterschiedliche Varianten der Erschließung besprochen. Sowohl eine gebündelte als auch eine gemeinsame Zufahrt werden als möglich betrachtet. Im Bebauungsplan werden deshalb keine Vorgaben für die Lage der Erschließung gemacht.</p> <p>Die bislang geltende Baustaffel 3 und 4 entspricht dem künftig festgesetzten Mischgebiet nach heutiger Baunutzungsverordnung. Durch den Bebauungsplan ergibt sich keine Verschlechterung im planungsrechtlichen Sinn. Eine abschließende Prüfung des Verkehrsaufkommens und der Lärmauswirkungen können erst</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>

	im Bauantragsverfahren vorgenommen werden, wenn eine ausgearbeitete Planung vorliegt. Falls erforderlich, werden Gutachten zur Erschließung im Rahmen des Bauantragsverfahrens gefordert.	
<p><u>Stellplatzschlüssel</u> Viele Haushalte besitzen trotz zentraler Lage mehr als ein Auto pro Haushalt. Vor allem bei großen Wohnungen (>75m²) ist davon auszugehen, dass es mehr als ein Auto pro Haushalt gibt. Es bestehen deshalb Befürchtungen, dass wildes Parken in der Umgebung zunehmen wird. Ist ein erhöhter Stellplatzschlüssel geplant? (Supermarkt, Gewerbe, Bewohner, Besucher...)</p> <p>Sind ausgewiesene Fahrradstellplätze für Kunden des SB-Marktes geplant?</p> <p>Wir stellen die Forderung eines Stellplatzschlüssels von 1:1,5 vor allem für größere Wohnungen, wie oben beschrieben und die Erstellung eines Fahrradstellplatzkonzepts.</p>	<p>Die Mindestanzahl der Kfz-Stellplätze sowie der Fahrrad-Stellplätze wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) gefordert. Darüber hinausgehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht vorgesehen.</p> <p>Gemäß der entsprechenden Verwaltungsvorschrift zur LBO (VwV Stellplätze) wird bei Verkaufsflächen 1 Fahrradstellplatz je 50 m² Verkaufsnutzfläche gefordert. Wo die erforderlichen Stellplätze angeordnet werden, ist im Bauantrag nachzuweisen.</p> <p>Es ist nicht begründbar, wieso in zentraler Lage mit gutem ÖPNV-Anschluss der Stellplatzschlüssel im Vergleich zu sonstigen Lagen angehoben werden sollte. Es ist weder für die Reihenhäuser Gebelsbergstraße 39A-D und 41A-D, noch für größere Wohnungen geplant, den Stellplatzschlüssel zu erhöhen.</p>	nicht berücksichtigt
<p><u>Gefährdung Bonus durch geplante Nutzung im EG</u> Es sollte auf die Hochwertigkeit der Nutzung im EG geachtet werden, um die angedachte Aufwertung der Böblinger Straße in diesem Bereich zu erreichen. Die Größe mit momentan 1.200 m² Verkaufsfläche scheint für den Bereich D-Zentrum sehr groß. Vor allem da es am Marienplatz zwei Rewe-Märkte, einen Netto,</p>	Ein Lebensmittelgeschäft, wie in der Machbarkeitsstudie dargestellt, könnte auf Grund seines vielfältigen und umfassenden Lebensmittelangebots ein Anziehungspunkt und „Frequenzbringer“ für das umgebende Quartier darstellen, Erfahrungsgemäß kommen Kunden in zentralen Lagen oft zu Fuß. Es wird pro Einkauf zwar i.d.R. weniger umgesetzt als in	

<p>den Südmarkt und in der Nähe Heslach Vogelrain einen Aldi und einen weiteren Netto gibt. Für die Nahversorgung sorgt der Bonus direkt gegenüber des Hofbräu-Areals und dieser ist hierfür mehr als ausreichend.</p> <p>Die Eröffnung einer Konkurrenz in unmittelbarer Nähe würde zu dessen Schließung führen. Aus unserer Sicht fehlt eher ein Drogeriemarkt und kein Vollsortimenter oder Discounter.</p>	<p>den klassischen Supermärkten/Discountern in Stadtrandlagen, dafür täglich oder mehrmals in der Woche. Dies führt insgesamt zu einem erhöhten Kunden- und Passantenvolumen im gesamten Umfeld. Dadurch kann ein Lebensmittelgeschäft auch die Attraktivität für die umliegenden Läden und Geschäfte (und die Kundenfrequenz) erhöhen.</p> <p>Die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelgeschäftes wird hier deshalb als sinnvolle Ergänzung zu schon bestehenden, kleinteiligen Betriebsgrößen in der direkten Umgebung angesehen. Zudem besteht durch die geplante Neubebauung die Möglichkeit, die wenig ansprechende Gestaltung des Areals und damit in der gesamten Böblinger Straße in diesem Abschnitt aufzuwerten.</p> <p>Eine eigens für das geplante Vorhaben erstellte „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters“ kommt zum Ergebnis, dass „insbesondere auch die Bestandsbetriebe(z.B. Bonus, ethnische Anbieter) von der zusätzlichen Frequenz profitieren können.“</p>	
<p>Wir fordern die Abwägung auf Einflüsse im Baugebiet und die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens.</p>	<p>Es wurde eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters“ erstellt.</p> <p>Diese kommt zum Ergebnis, es seien „keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen oder die städtebaulichen Strukturen sowohl in Heslach selbst als auch in</p>	<p>berücksichtigt</p>

	<p>angrenzenden Stadtteilen bzw. dem Untersuchungsraum absehbar. Die Leitbetriebe der Nahversorgung, die Versorgungsstruktur, die städtebaulich schützenswerten Lagen und auch deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch das Vorhaben nicht gefährdet. Vielmehr wird die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung im einwohnerstarken Stadtteil Heselach stabilisiert und gesichert.“</p>	
<p><u>Durchwegung</u> Die angedachte Durchwegung Gebrüder-Schmid-Weg – Gebelsbergstraße sollte ernsthaft untersucht werden.</p>	<p>Die Durchwegung wurde untersucht. Es hat sich jedoch gezeigt, dass ein treppenfreier Anschluss an die Gebelsbergstraße auf Grund der Topographie nicht einfach zu realisieren ist. Der Bebauungsplan setzt die rechtliche Grundlage für die Wegeverbindung fest. Ob diese dann umgesetzt wird, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht bestimmt werden.</p>	berücksichtigt
<p>Wurde eine Überprüfung der Weiterführung zur Taubenstaffel geprüft?</p>	<p>Eine Anbindung an die Taubenstaffel wurde überprüft. Diese würde jedoch nicht zu einer Treppenfreien Verbindung zwischen Böblinger und Gebelsbergstraße führen. Die Verbindung wäre zudem nur auf der Südseite der Reihenhaushausgrundstücke Gebelsbergstraße 39A-D bzw 41A-D möglich. Es ist zudem zu befürchten, dass ein öffentlicher Fußweg durch zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität führt (Lärm, Einsehbarkeit durch Passanten). In der Abwägung wurde die Anbindung an die Taubenstaffel deshalb nicht weiter verfolgt.</p>	berücksichtigt

<p>Wann ist <u>Baubeginn</u> und wie lange dauert die <u>Bauphase</u>? Wann ist der Abbruch geplant?</p>	<p>Baubeginn und Bauphase sind nicht bebauungsplanrelevant. Der Bebauungsplan schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung. Der Baubeginn wird durch den Grundstückseigentümer bestimmt. Es können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens deshalb keine Aussagen zu Baubeginn und Bauphase getroffen werden.</p> <p>Für das Grundstück Böblinger Straße 104 wird zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag nach den Grundsätzen von SIM (Stuttgarter Innenentwicklungsmodell) unterzeichnet. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger innerhalb einer Frist von drei Jahren nach in Kraft treten des Bebauungsplans sein Vorhaben realisiert zu haben.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
<p>Gibt es ein stadtklimatisches bzw. mikroklimatisches Gutachten? Welche Auswirkungen hat die geplante Bebauung auf das <u>Stadtklima</u>? In diesem Zusammenhang sollte auch ein Luftqualitätsgutachten erstellt werden?</p>	<p>Der Bebauungsplan wird in Abstimmung mit dem vom Amt für Umweltschutz (Sachgebiet Luftreinhaltung, Klimaschutz) erarbeitet. Nach dessen Einschätzung ist mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verbesserung der klimatischen Situation zu erwarten.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>Im Laufe des weiteren Verfahrens (auch Baugenehmigung) und der weiteren Planung des Hofbräu-Areals sollten folgende Punkte berücksichtigt und beantwortet werden:</p> <p>a) Bauschäden und Standsicherheit durch Erschütterung während der Bauphase. Wie ist die Rückverankerung der Bebauung geplant? Es sollte Bestandsdokumentation von Seiten Investor erfolgen. Dies soll-</p>	<p>Die aufgeführten Punkte sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie werden, falls erforderlich, im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>

<p>te als Auflage in der Baugenehmigung gefordert werden.</p> <p>b) Lärm und Schmutz der Baustelle: Es sollte als Auflage in der Baugenehmigung die Forderung einer lärm- und staubarmen Baustelle erhoben werden.</p> <p>c) Technische Dachaufbauten, die unsere Luftqualität beeinträchtigen: Es sollte eine technisch einwandfreie Lösung für die Entlüftung der Entsorgungsschächte über Dach geplant werden. Des Weiteren sollte die Lage der Technik und die damit verbundene Lage der Abgasrohre frühzeitig geplant werden, um etwaige Belästigungen von Abgasen für Nachbarn zu vermeiden.</p>		
<p>Wir halten uns offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen.</p> <p>Wir beantragen außerdem die Erörterung und Beantwortung unserer Anregungen, Einwände und Fragen.</p>	<p>Zu allen eingegangenen Anregungen und Fragen erfolgt eine Stellungnahme der Verwaltung. Diese werden in der Gemeinderatsdrucksache zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs dem Technischen Ausschuss des Gemeinderats (UTA) vorgelegt. Die Öffentlichkeit kann diese während der vierwöchigen Auslegung ebenso einsehen. Während der Auslegung des Bebauungsplans besteht die erneute Möglichkeit für die Öffentlichkeit, Anregungen zum Bebauungsplan zu äußern.</p> <p>Eine Übersicht über alle Planungen und Entwicklungen entlang der Böblinger Straße zwischen Erwin-Schoettle-Platz und Bihlplatz wurde darüber hinaus an einem öffentlichen Informations- und Ausspracheabends des Bezirksbeirats Stuttgart-Süd am 21.06.2016 im Alten Feuerwehrhaus gegeben.</p>	berücksichtigt

<p>Beteiligter Nr. 5</p> <p>Wir schließen uns den Einwänden und Bedenken von Beteiligter Nr. 4 uneingeschränkt an.</p>	<p>s. Stellungnahme zu Beteiligter Nr. 4</p>	<p>s. Beteiligter Nr. 4</p>
---	--	-----------------------------

<p>Beteiligter Nr. 6</p> <p>Wir bedauern zunächst, dass mit obigem Aufstellungsbeschluss wieder einmal -nach in Stuttgart seit Jahrzehnten geübter Praxis- auf Druck von Einzelinteressen ein B-Plan für wenige Parzellen erstellt werden soll, ohne ein Konzept zumindest für das gesamte Quartier vorzulegen.</p>	<p>Zur Entwicklung des Areals um das Jugendhaus wurde 2013 eine Projektgruppe gegründet, bestehend aus dem Bezirksvorsteher, dem Geschäftsführer der Stuttgarter Jugendhausgesellschaft, dem zuständigen Regionalleiter und dem Jugendhausleiter, den Koordinatorinnen des Initiativzentrums im Generationenhaus sowie der Leiterin und der zuständigen Regionalplanerin in der Jugendhilfeplanung des Jugendamtes. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe sind in den Wettbewerb zur Neuplanung für das Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek eingeflossen.</p> <p>Da auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 ebenfalls Veränderungen geplant sind, wurde der gesamte Geltungsbereich deutlich größer gefasst als für die geplanten Projekte erforderlich, um die Grundlage für eine städtebaulich erwünschte Neuordnung rund um den Gebrüder-Schmid-Weg zu schaffen. Die Planungsvorstellungen wurden in einem Gesamtmodell dargestellt. Dieses umfasst den Bereich zwischen dem Generationenhaus und der Taubenstaffel und zwischen der Böblinger Straße und der Gebelsbergstraße.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
--	--	------------------------------

<p>Es fehlt ein städtebaulicher Rahmenplan für den Stadtteilbereich, noch zumal mehrere einzelne Vorgaben bereits im FNP vorgesehen sind und in diversen Konzepten (Rahmenplan Halbhöhenlagen, Luftreinhaltung, Klimaatlas, Grünkorridor, etc.) bereits spezifiziert wurden.</p> <p>Die Entwicklung einer darauf basierenden Planvision für den Stadtteil / die Gesamtstadt steht nach wie vor aus.</p>	<p>Eine Übersicht über alle Planungen und Entwicklungen entlang der Böblinger Straße zwischen Erwin-Schoettle-Platz und Bihlplatz wurde an einem öffentlichen Informations- und Ausspracheabends des Bezirksbeirats Stuttgart-Süd am 21.06.2016 im Alten Feuerwehrhaus gegeben. Die Veranstaltung war sehr gut besucht.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>Als grundsätzlichen Mangel sehen wir die eng begrenzte grundstücksbezogene Festlegung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan.</p> <p>Notwendig halten wir dagegen im Interesse einer quartiersbezogenen Aufwertung den Einbezug der nördlichen Parzellen bis zur Gebelsbergstraße sowie der Gewerbegrundstücke Brauerei Hofbräu -für die infolge der Veräußerung Böblingerstr.104 wohl auch Veränderungen anstehen und von denen stark beeinträchtigende Emissionen ausgehen- westlich der Taubenstaffel mit den anschließenden Parzellen bis zur Benckendorffstraße.</p> <p>Umso mehr als der FNP auch die Grundstücke Böblinger Straße 110 – 132 als gewerbliche Baufläche bis zur Afterhalden Straße ausweist und hier die Stadt ebenso im Sinne einer weitergehenden Stadtgestaltung vordenken sollte.</p>	<p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Das heißt, die Erforderlichkeit muss gegeben sein. Wie oben beschrieben, wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans über die beiden Grundstücke Böblinger Straße 92 (Jugendhaus und Stadtteilbibliothek) und Böblinger Straße 104 hinaus erweitert.</p> <p>Es besteht jedoch keine Erforderlichkeit, die Wohngebäude an der Gebelsbergstraße einzubeziehen, da mit der dort geltende Baustaffel 7 (Wohngebiet) die Sicherung und Umsetzung der dort bestehenden städtebaulichen Ziele möglich ist. Das Brauereigrundstück Stuttgarter Hofbräu in den Bebauungsplan einzubeziehen, ist ebenfalls nicht erforderlich, da nicht geplant ist, die dortige Nutzung aufzugeben.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Um im gesamten Gebiet entwicklungs­mäßig eingreifen zu können scheint die Ausweitung des Stadterneuerungs­Vorranggebietes Nr.2 in diesem Zusammenhang –wie von der Fraktion SÖS-Linke-Plus vorge­schlagen- durchaus sinnvoll.</p>	<p>Auf die Stellungnahme zum Antrag 223/2015 wird verwiesen:</p> <p>„Die Stadterneuerungs­vorrang­gebiete (SVG) werden in einem Zeitraum von 15 Jahren fort­geschrieben. Die letzte Fort­schreibung erfolgte im Jahr 2012, als mit Beschluss des Gemein­derates vom 22. November 2012 zwanzig SVG neu festgelegt wurden.</p> <p>Die Auswahl der SVG erfolgt jeweils aufgrund einer im Vorfeld durchgeführten Untersuchung, die stadtweit die städtebaulichen und sozioökonomischen Ver­hältnisse betrachtet und Gebiete mit Defiziten in diesen Bereichen herausfiltert. Aus den so ermit­telten Gebieten - insbeson­dere denjenigen mit Schwächen aus beiden Faktoren - werden nach vertiefender Vorortrecherche die SVG abgegrenzt.</p> <p>Eine Veränderung der SVG-Abgrenzungen erfolgte bisher nur im Rahmen dieser zuletzt vor zweieinhalb Jahren erfolgten Fortschreibung. Der Charakter des an der Böblinger Straße vorgesehenen Projekts liefert keine Begründung für eine Ver­änderung der Gebietsgrenzen. Es erreicht eine Aufwertung im Sinne der SVG und schafft zu­sätzlichlichen Wohnraum. (...)“</p> <p>Somit besteht keine Notwendig­keit für eine Erweiterung des SVG Nr. 02 Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der westliche Teil der vorge­schlagenen Erweiterung bereits Teil der Sanierung Stuttgart 22 - Heslach, Teilbereich Burgstall­straße- war.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
--	--	------------------------------

<p>Leider enthält der Aufstellungsbeschluss zum o.a. B-Plan Stgt 284 auch keine Machbarkeitsstudie für das Jugendhaus mit integrierter Stadtteilbibliothek auf dem Grundstück Böblingerstr. 92 –obgleich dies politisch bislang als Begründung zur Aufstellung eines B-Planes proklamiert wurde-, sondern nur die Machbarkeitsstudie eines privaten Eigentümers für das Grundstück Böblingerstr.104 zwecks Veräußerung an einen Investor.</p>	<p>Die Neuplanungen für das Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Gemeinderatsdrucksache zum Aufstellungsbeschluss (GRDRs 148/2015) und zum Beratung im Bezirksbeirat am 05.05.2015 noch nicht vor. Das Ergebnis des Wettbewerbs konnte deshalb erst nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vorgestellt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)</u> Wir gehen davon aus, dass das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen wird – die Festlegung im FNP (Gewerbegebiet auf Böblingerstr.104 und Mischgebiet auf übrigen Parzellen) sollte entsprechend angepasst werden, um einerseits störendes Gewerbe hier auszugrenzen und andererseits Wohnen zu ermöglichen.</p>	<p>Als Art der Nutzung ist die Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.</p>	
<p>Weiterhin gehen wir davon aus, dass die zulässigen Nutzungen geschossweise differenziert werden (EG Einzelhandel, OG's Wohnen).</p> <p>Da jedoch nicht sicher gewährleistet bleibt, dass der im Erdgeschoss vorgesehene Einzelhandel in räumlicher Nähe zum Zentrum Marienplatz (rd. 700 m) sich dauerhaft trägt, sollte dafür Sorge getragen werden, bestimmte störende Arten von Nutzungen, die</p>	<p>Eine geschossweise Differenzierung der Festsetzung ist bewusst nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan macht konkrete Vorgaben für die städtebauliche Entwicklung, soll aber auch genügend Spielraum für eine bedarfsgerechte Entwicklung belassen. Es wäre z.B. auch denkbar oder wünschenswert, In den Obergeschossen teilweise statt Wohnen ein Pflegeheim o.ä. unterzubringen.</p> <p>Grundsätzlich ausgeschlossen, d.h. als „nicht zulässig“ festgesetzt werden sollen folgende, im Mischgebiet sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen: „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ver-</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

<p>allgemein im Mischgebiet zulässig wären, auszuklammern.</p>	<p>gnügnungsstätten, Wettbüros, Fremdwerbung.“</p>	
<p>Die geplante Nutzungsausweisung für ein Jugendhaus mit integrierter Stadtteilbibliothek ist zur Aufwertung des Quartiers im Stuttgarter Süden essenziell zu begrüßen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p>
<p><u>Maß der baulichen Nutzung</u> Die aus den nicht maßstabgerechten Unterlagen errechnete Geschossflächenzahl scheint sehr hoch und liegt deutlich über der für ein Mischgebiet zulässigen Ausnutzung. Weiterhin wirkt das hohe Maß der baul. Nutzung -wie auch der im folgenden Absatz beschriebenen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im rückwärtigen Bereich- dem vom Gemeinderat 2007 beschlossenen Rahmenplan Halbhöhenlagen Stuttgart entgegen, nach dem auch „die Übergangsbereiche der klassischen Halbhöhenlagen zur urban bebauten Innenstadt hinsichtlich des Stadtklimas und der Durchgrünung weiterentwickelt werden sollen“ (Kaltluftschneisen Pfaffenwald / Heschlacher Wand – Karlshöhe - Dornhalde). „Eine hochwertige Vernetzung von Grün-, Frei-, Erholungs- und Kommunikationsflächen mit den Siedlungsflächen“ ist zur Förderung des Wohnens und Wohnumfeldes zu bewirken.</p>	<p>Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Mit der im MI₁ festgesetzten GRZ, in Verbindung mit den festgesetzten Höhen, ist eine Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 möglich. Bei vollständiger Ausschöpfung der Baufenster und der zulässigen Höhen wäre eine fiktive GFZ von bis zu 2,6 realisierbar. Hierbei sind alle Geschossflächen, auch die Erdgeschossflächen eingerechnet. Auf Grund der Topographie tritt das Erdgeschoss städtebaulich nur zur Böblinger Straße in Erscheinung. Im rückwärtigen Bereich ist es intensiv zu begrünen und wird als begrüntes Eingangs- und Gartenniveau für die Obergeschosse wahrgenommen.</p> <p>Die fiktive Überschreitung der Obergrenze der GFZ, die insbesondere durch diese Erdgeschossflächen erzeugt wird, ist erforderlich, um an dieser zentralen Stelle das D-Zentrum gemäß Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart stärken und fortentwickeln zu können. Die nördlich an das MI₁ angrenzende Wohnbebauung liegt auf Grund der starken Topographie deutlich höher. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden sowohl im Plangebiet als auch bei der dahinter liegenden Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>

	<p>Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünung der waagrecht Dachflächen der Stuttgarter Dächer, - 30% der Grundstücksflächen sind intensiv zu begrünen. 	
	<p>Der Bebauungsplan wird in Abstimmung mit dem vom Amt für Umweltschutz (Sachgebiet Luftreinhaltung, Klimaschutz) erarbeitet. Heute ist das Grundstück Böblinger Straße 104 nahezu vollständig versiegelt. Nach Einschätzung des Amts für Umweltschutz ist mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verbesserung der klimatischen Situation zu erwarten. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans tragen dazu bei, die Übergangsbereiche der klassischen Halbhöhenlagen an und nördlich der Gebelsbergstraße zur urban bebauten Innenstadt hinsichtlich des Stadtklimas und der Durchgrünung weiterzuentwickeln.</p> <p>Auch eine „Förderung des Wohnens und Wohnumfeldes“ ist mit dem geplanten Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek mit neuer Platzfläche zum Generationenhaus sowie dem geplanten Wohnpark auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zu erwarten.</p> <p>Der Bebauungsplan steht deshalb nicht im Widerspruch zu den angesprochenen Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen.</p>	

<p>Wir empfehlen daher, an der Taubenstaffel auf den westlichen 3-geschossigen Verbindungsbau zwischen vorderer Zeilenbebauung und rückwärtigem Baukörper zu verzichten.</p>	<p>Eine Zäsur zur Taubenstaffel würde keine „Vernetzung von Grün-, Frei-, Erholungs- und Kommunikationsflächen“ bewirken, da auf der anderen Seite das Brauereiareal von Stuttgarter Hofbräu liegt. Es wäre bei einer Zäsur eher mit einer Beeinträchtigung der Wohnungen durch die oben angesprochenen Emissionen der Brauerei zu erwarten. Die Bebauung ist deshalb so angeordnet, dass eine Vernetzung der Grünflächen und die Möglichkeit eines Kaltluftabflusses durch Festsetzung von Zäsuren zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten entstehen.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p><u>Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Dachform</u> Die Machbarkeitsstudie der Hofbräu AG basiert auf falschen, zu hohen Bestandshöhen der vorhandenen Bebauung / Dachfirste und täuscht durch aussageleere Darstellung der Steildächer eine zu hohe, mögliche Geschosszahl vor.</p> <p>Die in den allgemeinen Zielen zum Aufstellungsbeschluss formulierte städtebauliche Akzentuierung durch das 5-geschossige Mehrgenerationenhaus am Erwin-Schoettle-Platz gibt den Maßstab bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhen an der Böblingerstraße vor. Durch die Zurücknahme des 5. Geschosses als Staffelgeschoss im Plankonzept wird dem Rechnung getragen.</p>	<p>Die Höhen der Bestandsgebäude wurden mittlerweile durch das Stadtmessungsamt aufgenommen. Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Höhen des Hauptgebäudes richtig dargestellt waren (Laut Vermessungsergebnis ist der First ca. 25 cm höher als im Schemaschnitt. Dies ist im dargestellten Maßstab vernachlässigbar). Der First des hinteren Lagergebäudes war dagegen zu hoch. Die Schnitte werden entsprechend angepasst.</p> <p>Der Entwurf für das Grundstück Böblinger Straße 104 wurde überarbeitet. An Stelle der zwei Staffelgeschosse bei den geplanten Hintergebäuden ist jetzt ein geneigtes (Stuttgarter) Dach mit einer Dachebene vorgesehen. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Das heißt, die Bebauung wird im Vergleich zur Machbarkeitsstudie um ein Geschoss reduziert.</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>Die ebenfalls in den allgemeinen Zielen beschönigende Aussage hingegen „eine der Topographie angepasste Wohnbebauung“ im rückwärtigen Bereich der Planung mit 5 Wohngeschossen über der Ladenzone (insgesamt also 6 Geschosse) -im Gegensatz zum Bestand mit 1 Geschoss + Dach (mit Drempel) lt. Bestandsschnitt - sollte auf max. 4 Geschosse begrenzt werden (3 OG's + 1 Staffelgeschoss mit Festschreibung der Dachoberkante auf + 289,70 wie an der Straßenbebauung), um die stadträumliche Idee mit dem Hochpunkt Mehrgenerationenhaus nicht zu durchkreuzen, den Wohnwert der im Norden angrenzenden Bebauung durch Sichtbehinderung nicht stark zu beeinträchtigen (wie auch aus dem Modell dazu ablesbar) und einer Durchlüftung des Hanges nicht weiter entgegen zu wirken.</p> <p>Für die neue Wohnbebauung empfehlen wir Flachdächer mit Pflanzzwang – technische Aufbauten, Überfahrten, Solaranlagen (Blendung) auf den Dächern sollten aus gleichen Gründen nicht erlaubt werden.</p>	<p>Wie oben beschrieben, wurde der Entwurf für das Grundstück Böblinger Straße 104 überarbeitet. An Stelle der zwei Staffelgeschosse bei den geplanten Hintergebäuden ist jetzt ein geneigtes (Stuttgarter) Dach mit einer Dachebene vorgesehen.</p> <p>An Stelle des heutigen Lagergebäudes, das eine Firsthöhe von 290,6 m üNN hat, sind zwei Hintergebäude mit einer maximalen Höhe von 291,5 m üNN zulässig. Ein weiteres Hintergebäude mit derselben Höhe ist auf dem heutigen Parkplatz zulässig. Zwischen diesen drei Hintergebäuden sind zwei Zäsuren mit jeweils 15 m Breite festgesetzt, in denen eine Neuplanung deutlich unter dem heutigen Niveau liegen muss. Gegenüber heute ist nicht mit einer Sichtbehinderung zu rechnen. Auch die Durchlüftung ist durch die Zäsuren gegeben.</p> <p>Flachdächer sind zu begrünen, wie z.B. die Decke des Erdgeschosses, die den begrüneten, rückwärtigen Hofbereich bildet. Auch die waagrechten Flächen von Stuttgarter Dächern sind zu begrünen. Soweit technische Gründe vorliegen, kann bei 10% der Flächen auf eine Begrünung verzichtet werden.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>
<p><u>SIM</u> Lt. Allgemeinen Zielen zum Aufstellungsbeschluss sind 50 – 55 Wohneinheiten geplant, davon 4 – 5 WE für geförderten Wohnraum. Durch die Bodenwertsteigerung infolge des zukünftigen Planungsrechts greift das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM. Es verpflichtet hingegen Bauherrn mind. 20% der geschaffenen Geschossfläche hierfür zu reservieren – das wären mind. 10</p>	<p>Grundlage für die Durchführung des vereinbarten Verfahrens bildet der Gemeinderatsbeschluss zum SIM der Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 13/2014. Gemäß den Vorgaben sind 20% der anrechenbaren Wohnungen als geförderte Wohnung gemäß SIM herzustellen. Aus rechtlichen Gründen (Angemessenheitsgrundsatz) ist das geltende Planrecht und nicht</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>-11 WE. Da ein Angebot bezahlbaren Wohnraums gerade im Stuttgarter Süden zum Wohle und Erhalt der ansässigen Bevölkerungsschichten eminent wichtig ist, sollte der Anteil möglichst höher festgelegt werden.</p>	<p>der tatsächliche Bestand mit dem neuen Planrecht zu vergleichen. Anrechenbar sind somit alle geplanten Wohnungen abzüglich der nach bisherigem Planungsrecht bereits zulässigen Wohnungen. Durch den Abzug der bereits zulässigen Wohnungen ergibt sich beim Projekt Böblinger Straße 104 eine Verpflichtung von 4-5 SIM-Wohnungen. Es ist nicht möglich, einen höheren Anteil festzusetzen, als im Gemeinderatsbeschluss zu SIM vereinbart wurde.</p>	
<p><u>Emissionen</u> In Stuttgart werden seit 10 Jahren weit überhöhte Schadstoffwerte gemessen, insbesondere in den Ballungszentren und in direkter Nachbarschaft von erhöhtem Diesel-LKW-Verkehr. Die direkten gesundheitlichen Auswirkungen von Feinstaub und Stickoxiden sind hinlänglich bekannt, werden aber immer noch erheblich unterschätzt (Smog, Erderwärmung, saurer Regen, etc.)</p> <p>Die Emissionen der angrenzenden Brauerei, insbesondere die im Abgas der LKW's enthaltenen Stickstoffdioxide (NO₂) bei Anlieferung und auf den dortigen Rampensteigungen zur Leergutebene belasten besonders stark das Plangebiet (Schädigung von Atmungsorganen und Pflanzen sowie kümmerlicher Wuchs von Grün). Sie tragen damit nicht zu den Pilotprojekten der Stadt Stuttgart zur Verbesserung der Luftqualität bei.</p>	<p>Die angesprochenen Punkte betreffen die Anlieferung und den Brauereibetrieb von Stuttgarter Hofbräu. Die Brauerei befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Die angeregten Maßnahmen wie Filtereinbau, Einhausung des Leergutlagers sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant. Diese Maßnahmen werden, falls erforderlich, im Genehmigungsverfahren für die Brauereianlagen geprüft bzw. gefordert.</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>
<p>Daneben sind die Lärmentwicklung bei der Leergutlagerung sowie der durchdringende Maische-/Malzgestank bis hinüber nach Stuttgart-Mitte eine wesentliche Beeinträchtigung für die geplante</p>		

<p>Wohnbebauung wie auch der bestehenden Reihenhausbebauung und des angrenzenden Wohngebietes an der Gebelsbergstraße.</p> <p>Auf eine rechtliche Einflussnahme seitens der Verwaltung zwecks entsprechender Maßnahmen wie Filtereinbau, Einhausung des Leergutlagers mit Höhenbegrenzung, etc. ist hinzuwirken (Erhalt von Sichtbänzen und Kaltluftschleuse).</p>		
<p>Die Abluft der geplanten Tiefgarage ist durch Filtereinbau zu reinigen, die Abluftwärme wie auch die des Einzelhandels energetisch zu verwenden. Lärmemissionswerte an der TG-Einfahrt sind einzuhalten.</p>	<p>Diese Anregungen sind für den Bebauungsplan nicht relevant. Diese Maßnahmen werden, falls erforderlich, im Genehmigungsverfahren für die Neubebauung geprüft bzw. gefordert.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>
<p><u>Erschließung</u></p> <p>Der zukünftige B-Plan hat neben der planungsrechtlichen Festlegung von möglichen Nutzungen und Baumöglichkeiten auch deren Erschließung nachzuweisen. Der Verstoß der mangelnden Erschließung der vorhandenen Reihenhausbebauung ist kein Kriterium für Weiterungen.</p> <p>Die Erschließung der rückwärtigen mittleren und westlichen Gebäude ist nur bedingt gewährleistet, es fehlen befahrbare Rettungswege für Feuerwehr, Krankenwagen, Umzug, etc.</p> <p>Wir regen daher an, den in der Machbarkeitsstudie dargestellten Fußweg auf dem Dach der Einzelhandelsfläche in Verlängerung des Gebr.-Schmid-Weges durch Verbreiterung der Rampe eingeschränkt für die oben erwähnten besonderen Fälle sowie für kleine Radladern zur Pflege der Außenanlagen befahrbar zu machen. Dies gilt auch für den Weg zwi-</p>	<p>Die Erschließung des Grundstücks Böblinger Straße 104 ist durch die direkte Lage an der Böblinger Straße gesichert.</p> <p>Der Nachweis der erforderlichen Rettungswege ist von der konkreten Planung abhängig. Er erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit wird das Recht eingeräumt, einen Gehweg in Verlängerung des Gebrüder-Schmid-Weges über das Grundstück Böblinger Straße 104 einzurichten. Es ist nicht geplant, ein Fahrrecht für Einsatzfahrzeuge oder die dahinter angrenzenden Anlieger über das Privatgrundstück festzusetzen.</p> <p>Auf Grund der unterschiedlichen Höhenlage von Gebrüder-Schmid-Weg und den zulässigen Höhen auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 (Dach des</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

<p>schen mittlerem und östlichen Rückgebäude bis zum vorhandenen Wegstück nördlich des Grundstücks „Kita Wilde Wanne“, um die Baumpflege der nördlichen Hanggrundstücke Gebelsbergstr. 31 -35 wie bislang weiterhin zu ermöglichen.</p>	<p>Erdgeschosses) ist eine Zufahrt unter Umständen nur sehr schwer realisierbar.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch bislang keine schriftliche bzw. vertragliche Vereinbarung für ein Überfahrtsrecht zu Gunsten der Hanggrundstücke an der Gebelsbergstraße existierte.</p>	
<p><u>Sonstiges</u> Die in der Machbarkeitsstudie dargestellten Baumstandorte an der Böblingerstr. 104 folgen dem im FNP dargestellten Grünkorridor und sollten im östlich anschließenden Bereich weitergeführt werden. Sie sind im B-Plan festzuschreiben.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird der Erhalt des Baumstandorts der vorhandenen Platane vor dem Grundstück Böblinger Straße 104 festgesetzt. Drei weitere Baumstandorte sind dargestellt und müssen in der weiteren Planung auf ihre Realisierungsmöglichkeiten untersucht werden (z.B. Konflikte mit Erschließung, Anlieferung etc.). Im östlich angrenzenden Bereich (Böblinger Straße 96, 92, 92) sind keine Festsetzungen für Baumstandorte möglich, da bei den vorhandenen Gebäuden und den festgesetzten Baulinien dort nicht genügend Platz im Straßenraum für Baumpflanzungen bleibt. Neben den Baumfestsetzungen/-darstellungen vor dem Grundstück Böblinger Straße 104 wird festgesetzt, dass der bestehende Standort der Platane zwischen dem Generationenhaus und dem geplanten Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek erhalten werden muss.</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>
<p>Weitere Festlegungen über die Anlage von privaten Grünflächen, Verbot von offenen Stellplätzen, Lärmschutz, Pflanzverpflichtung, Böschungen, etc. sowie von Kennzeichnungen über Emissionen des Straßenverkehrs, immisionsarme Heizung und sonstige übliche Hinweisen, Vergnü-</p>	<p>Der aufzustellende Bebauungsplan enthält Festsetzungen, Kennzeichnungen oder Hinweise zu den angeregten Themen.</p> <p>Nicht enthalten sind Festsetzungen zu einem Verbot von offenen Stellplätzen. Heute sind mit Ausnahme der gewerblichen</p>	<p>teilweise berücksichtigt</p>

<p>gungseinrichtungen, Wasser- und Bodenschutz, Baumschutz sowie über örtliche Bauvorschriften sind selbstverständlich festzuschreiben.</p>	<p>Stellplätze auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 nur wenige offene Stellplätze vorhanden, z.B. auf der Nordseite des Gebrüder-Schmid-Wegs 7 und 9 im Bereich der KITA Wilde Wanne. Auf Grund der beengten Grundstücksflächen ist zukünftig nicht mit offenen Stellplätzen in größerer Zahl zu rechnen. Eine Festsetzung wird nicht als erforderlich betrachtet.</p> <p>Ebenfalls nicht enthalten sind Festsetzungen zu immissionsarmen Heizungen. Dies wird über entsprechende Fachgesetze hinreichend geregelt.</p>	
<p>Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der vorgebrachten Bedenken / Einschränkungen und Anregungen die Verbesserung der lokalen Situation durch die beabsichtigten Maßnahmen als dringend nötige Aufwertung des Quartiers sehr zu begrüßen ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>
<p>Eine Information über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Aufstellungsbeschlusses hätte im Rahmen des Verfahrens auch den an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümern und nicht nur den eingeschlossenen Eigentümern angezeigt werden dürfen.</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss und die damit zusammenhängende Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung der Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss und Erörterungstermin) wurden im Amtsblatt bekannt gemacht. Dies entspricht der in Stuttgart üblichen Art der Bekanntmachung. Eine gesonderte Benachrichtigung der im Geltungsbereich eingeschlossenen Eigentümer ist weder rechtlich erforderlich noch üblich und ist deshalb nicht erfolgt.</p>	<p>zur Kenntnis genommen</p>
<p>Die Stellungnahmen einiger Reihenhauses-Eigentümer Gebelsbergstr.39A – 41D liegen Ihnen bereits vor. Wir wären Ihnen der besseren Kommunikation wegen dankbar, wenn Sie uns zukünftig über den Stand der weiteren B-Plan-</p>	<p>Eine Übersicht über alle Planungen und Entwicklungen entlang der Böblinger Straße zwischen Erwin-Schoettle-Platz und Bihlplatz wurde an einem Informations- und Ausspracheabends des Bezirksbeirats Stuttgart-Süd am 21.06.2016 im Alten Feuer-</p>	<p>berücksichtigt</p>

<p>Schritte informieren würden.</p>	<p>wehrhaus gegeben. Hier erfolgte auch ein Bericht zum Stand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der nächste Schritt zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen.</p> <p>Der Termin wird im Amtsblatt der Stadt Stuttgart bekannt gemacht.</p>	
-------------------------------------	--	--