

Vorlagennummer: 0512/2025 BV
Vorlagenart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

**Bebauungsplan u. Satzung über örtl. Bauvorschriften Wohnen
Düsseldorfer-/Bottroper Straße (Ca 312) Stuttgart-Bad
Cannstatt B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB u. § 74 LBO mit
Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Datum: 17.09.2025
Federführung: Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt
Beteiligte:
GZ: SWU 6116-01

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik inkl. Betriebsausschuss Stadtentwässerung Stuttgart	Einbringung	öffentlich	07.10.2025
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	09.10.2025

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnen Düsseldorfer-/Bottroper Straße (Ca 312) Stuttgart-Bad Cannstatt werden in der Fassung vom 2. September 2024 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 12. September 2024/28. April 2025.

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

Es wird festgestellt, dass die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen nicht berücksichtigt werden.

Begründung:

Die Entwicklung des Plangebiets erfordert eine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen, um den neuen städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden. Ziel ist die Schaffung eines durchmischten und zukunftsfähigen Wohnquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Bebauungsplan trägt zur Nachverdichtung und nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Für eine ausführliche Begründung wird auf Anlage 1 verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten, die Kosten für erforderliche Gutachten sowie gegebenenfalls bei der Realisierung des Vorhabens entstehende Kosten im Zusammenhang mit Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum trägt die Vorhabenträgerin SWSG.

Für die Vermarktung des Bauplatzes für Baugemeinschaften ist ein Beschluss im Gemeinderat erfolgt (0355/2024 BV). Die anteiligen Kosten für die Kita und innovative Wohnformen als Baugemeinschaften auf den Flurstücken 1149/1 und 1150/1 sowie für die Gestaltung der Verkehrsflächen trägt die Landeshauptstadt Stuttgart. Darüber hinaus entstehen der Stadt keine weiteren Kosten.

Klimarelevanz:

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar. Für weitere Ausführungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2) verwiesen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anträge/Unterrichtungsverlangen/Anfragen:

Keine

Erledigte Anträge/Unterrichtungsverlangen/Anfragen:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlage/n

- 1 - Ausführliche Begründung (öffentlich)
- 2 - Begründung Bebauungsplan (öffentlich)
- 3 - Textteil Bebauungsplan (öffentlich)
- 4 - Planteil Bebauungsplan (öffentlich)
- 5 - Frühzeitige Behördenbeteiligung (öffentlich)
- 6 - Behördenbeteiligung (öffentlich)
- 7 - Erneute Behördenbeteiligung (öffentlich)
- 8 - Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentlich)
- 9 - Schützenswerte Daten (nichtöffentlich)

Ausführliche Begründung

Übersicht:

1. Planungsanlass und Planungsziel
2. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
4. Auslegungsbeschluss und Öffentliche Auslegung
5. Umweltbelange
6. Geförderter Wohnungsbau
7. Planungsvorteil
8. Flächenbilanz

1. Planungsanlass und Planungsziel:

Der Planungsbereich liegt im Stadtteil Hallschlag, der sich seit nunmehr fast 20 Jahren durch zahlreiche Konzepte und Projekte im Freiraum, Wohnungsbau und Gemeinbedarf zu einem attraktiven und lebendigen Quartier entwickelt hat.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) als heutige Eigentümerin von ca. zwei Drittel des Wohnungsbestandes im Hallschlag hat im Jahr 2005 mit der Revitalisierung ihrer Wohnungsbestände begonnen und verfolgt seither erfolgreich ein Konzept der Instandsetzung, Modernisierung und Neuordnung ihrer Liegenschaften. Die Revitalisierung geht dabei Hand in Hand mit den Zielen der Stadterneuerung (2007 wurde der Stadtteil in das Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" aufgenommen).

Um diese Geschichte fortzuschreiben und dauerhaft planerisch zu sichern, wurde in den Jahren 2019/2020 ein Rahmenplan für den Hallschlag erstellt. Mit der Rahmenplanung wurden neue Leitziele gesetzt, die sich auch maßgeblich auf das Plangebiet auswirken. Das Quartier an der Düsseldorfer/Bottroper Straße ist ein Schwerpunkt in der weiteren Wohnbauentwicklung des Stadtteils. Die bestehende Bausubstanz aus den 1930er- und 1950er- Jahren ist wirtschaftlich nicht mehr ertüchtigungsfähig und soll insgesamt abgebrochen werden; das Gebiet soll anschließend neu entwickelt werden. Im Rahmen der Untersuchungen zur Erstellung des Rahmenplans Hallschlag ist für den Bereich ein erhebliches Nachverdichtungspotential von ca. 300 Wohneinheiten gegenüber derzeit 114 Wohneinheiten erkannt worden.

2021 hat ein Planungswettbewerb unter Beteiligung von Mitgliedern des Gemeinderats mit 18 Arbeitsgemeinschaften aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros stattgefunden, um ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept für das Gebiet zu entwickeln. Ziel war es, ein breites, bezahlbares Wohnangebot in kleinräumiger Mischung für das Quartier abzubilden. Die Bietergemeinschaft Schüler Architekten (Düsseldorf) und faktorgrün (Freiburg) ist als 1. Preisträger aus dem Wettbewerb hervorgegangen. Das Konzept ist Grundlage für diesen Bebauungsplan, in welchem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Im Zuge der Planung des neuen Wohnquartiers der SWSG soll auch auf den Flächen des Ideenteils des Planungswettbewerbs, welcher Teile des Flurstücks 1149/1 sowie das

Flurstück 1150/1 umfasst, eine Neuordnung stattfinden. Hier sind ein Kita-Neubau sowie innovative Wohnkonzepte (Baufeld für Baugemeinschaften) vorgesehen. Das Baufeld für Baugemeinschaften wird in einem Konzeptverfahren gemäß GRDRs 383/2012 sowie GRDRs 146/2021 (Neufassung) an eine Baugemeinschaft vergeben.

Das neue Quartier soll einen eigenständigen Stadtbaustein bilden und den bisher bestimmenden Zeilenbau in Wohnhöfe mit dem Ziel einer Hierarchisierung zwischen öffentlichen und privaten Räumen transformieren. Das Quartier soll durchlässig werden und eine barrierefreie Durchwegung, die den zukünftigen Grünzug „Auf der Steig“ mit dem Travertinpark verbindet, bieten. Die Wegeachse soll hierbei bewusst durch das Quartier hindurchgeführt werden, um so verkehrsfreie Stadträume mit einer hohen Freiraumqualität zu schaffen. Die zueinander versetzten Baufelder sollen eigenständige Nachbarschaften ausbilden und ein differenziertes inneres Raumgefüge schaffen.

Das Plangebiet soll im südlichen Teil durch zwei unterschiedliche Bautypologien, offene Wohnhöfe und Gebäudewinkel strukturiert werden. Die beiden Winkel sollen sich gegenüberliegen und so die diagonale Durchwegung betonen. In den Gebäudewinkeln sollen sich gemeinschaftliche Nutzungen und Sonderwohnformen befinden, die hier jeweils die Platzbereiche zur Düsseldorfer Straße und zur Bottroper Straße/Nastplatz rahmen und beleben sollen.

Die Wohnhöfe sollen jeweils auf einem kleinen Sockel liegen und über Freitreppen mit den öffentlichen Räumen verbunden werden. Nach innen sollen ruhige, halböffentliche und begrünte Hofsituationen mit wohnungsnahen Spielflächen und Kommunikationsorten entstehen. Die Anordnung der Gebäude soll die Identität und die Gemeinschaft innerhalb der Nachbarschaften fördern. Die Bebauung der Wohnhöfe und Winkelgebäude soll gestaffelt mit Gebäudehöhen zwischen vier und sechs Geschossen ausgeführt werden.

Eine Tief-/Sockelgarage soll unter den Baufeldern entstehen, die zu einer zugeordneten Gemeinschaftsgarage ausgestaltet und über eine Ein- und Ausfahrt an der Straße Am Römerkastell erschlossen wird. Im Bereich der Düsseldorfer Straße wird der Gehweg verbreitert und im westlichen Teil verbindet eine Platzsituation den südlichen Bereich mit der Neuplanung im Norden des Plangebiets.

Auf den nördlichen Flurstücken 1149/1 und 1150/1 sieht die Planung eine Kita an der Straße Auf der Steig und dem Weg Am alten Waschhaus vor. Diese soll sich über drei Geschosse eines Solitärgebäudes erstrecken und über einen großzügigen Außenbereich verfügen. Neben der Kita-Nutzung soll in dem Baufeld an der Düsseldorfer Straße ein Gebäude für Baugemeinschaften entstehen.

Insgesamt sollen ca. 340 Wohneinheiten errichtet werden, davon 14 Wohneinheiten für Sonderwohnformen und ca. 25 Wohneinheiten für Baugemeinschaften.

2. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 08. Februar 2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Wohnen Düsseldorfer - / Bottroper Straße (Ca 312) gefasst (GRDRs 18/2022). Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB.

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 02. Februar 2022 der GRDRs 18/2022 zugestimmt.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 29. April 2022 bis 03. Juni 2022 im Amt für Stadtplanung und Wohnen ausgelegt. Im gleichen Zeitraum standen die Unterlagen im Internet zur Einsicht zur Verfügung. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürger*innen abgegeben. Ein Online Erörterungstermin hat am 16. Mai 2022 stattgefunden und wurde von keinen Bürgerinnen und Bürgern besucht.

Zu einem Informationstermin am 12. Mai 2022 sind vier Bürger*innen erschienen. Dabei haben die SWSG und das Amt für Stadtplanung und Wohnen das Projekt vorgestellt und sind in direkten Dialog mit den Bewohner*innen getreten.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist abgeschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17. Mai 2022 mit Frist von einem Monat durchgeführt. Gegen die Planung wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Forderungen konnten soweit erforderlich berücksichtigt werden. Eine Übersicht sämtlicher Anregungen der Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme der Verwaltung befindet sich in Anlage 5.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 08. April 2024 gestartet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, innerhalb von 31 Tagen ihre Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben. Es gingen wiederum Hinweise und Anregungen zur Planung ein. Eine Übersicht sämtlicher Anregungen der Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme der Verwaltung befindet sich in Anlage 6.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben sich Änderungen bei den Baugrenzen und Baulinien ergeben. Aufgrund dessen wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 17. Januar bis 17. Februar 2025 erneut um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten des Amtes für Umweltschutz wurden Bedenken hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Festsetzungen, der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie des Immissionsschutzes geäußert. Diese Stellungnahmen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 6) sowie der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 7) teilweise aufgegriffen. Auch infolge dessen wurden redaktionelle Änderungen in der Begründung des Bebauungsplans (Anlage 2) vorgenommen.

4. Auslegungsbeschluss und Öffentliche Auslegung

Der Auslegungsbeschluss wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am 17. Dezember 2024 bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich gefasst (0162/2024 BV). Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat zuvor am 11. Dezember 2024 mehrheitlich zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 1/2 am 9. Januar 2025 bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 17. Januar bis 17. Februar 2025 - je einschließlich - im Internet unter www.stuttgart.de/planauslage unter Aktuelle Planauslage veröffentlicht. Diese Unterlagen wurden auch im Amt für Stadtplanung und Wohnen durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

Es lag kein wichtiger Grund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, der eine längere Frist der Auslegung erfordern würde. Es handelt sich um ein vergleichbar kleines Plangebiet; der Umfang der Festsetzungen ist überschaubar.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Anregung vorgebracht, zu der die Verwaltung Stellung genommen hat (Anlage 8), die jedoch nicht berücksichtigt werden konnte und zur keiner Änderung der Planung geführt hat.

5. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan Düsseldorfer- /Bottroper Straße als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich. Dennoch wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Durch die Planung ist zum Teil von erheblichen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter auszugehen. Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung sowie zur Kompensation können diese Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Schutzgüter kompensiert werden. Im Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die der Anpassung an den Klimawandel dienen und diesem entgegenwirken, festgesetzt. Es handelt sich dabei um Maßnahmen, die neben der städtebaulichen auch eine grünordnerische, stadtklimatische und verkehrliche Relevanz haben. Dazu zählen die Entwicklung von Grünflächen, die Begrünung der unbebauten Flächen und eine Mindestsubstratüberdeckung der Tief- und Sockelgaragen, die Dach- und Fassadenbegrünung an den Gebäuden und baulichen Anlagen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sowie Schallschutzmaßnahmen.

Auch hinsichtlich des Erhalts und der Neupflanzung von Bäumen ist im Rahmen der Baumbilanz ein nachhaltiger klimarelevanter Effekt zu erwarten. Eine ungefähr ausgeglichene Baumbilanz wird erreicht: im Plangebiet bestehen nach Fertigstellung etwas mehr Bäume als zum Zeitpunkt der Baumerfassung.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vom Regierungspräsidium Stuttgart für die Maßnahme Mauereidechsen wurde erteilt

Die ehemals bestehende Bebauung wird durch das neue Konzept mit der Möglichkeit einer verdichteten Bebauung ersetzt. Die Grundflächen für die Neubauten waren bereits in

Teilen versiegelt. Eine weitere Versiegelung durch Wege, Plätze, Stellplätze etc. soll möglichst gering gehalten werden. Die zusätzlich notwendigen Stellplätze werden in Tief-/Sockelgaragen untergebracht. Für die Neuplanung wurde ein Mobilitätskonzept erstellt.

Vor dem Hintergrund des akuten Wohnraummangels in der Landeshauptstadt Stuttgart sowie dem gesamtgesellschaftlichen Nutzen (zeitnahe Schaffung von insbesondere bezahlbarem Wohnraum) werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter als vertretbar eingestuft.

6. Geförderter Wohnungsbau

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 1149/1, 1150/1 und 1128, welche sich in städtischem Eigentum befinden bzw. befanden. Das Flurstück 1128 wurde mittlerweile an die SWSG verkauft.

Ein wichtiges Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, werden im Plangebiet rd. 280 der insgesamt rd. 340 Wohnungen als allgemeine Sozialmietwohnungen errichtet. Die Anzahl der Sozialwohnungen wurde im Kaufvertrag verbindlich festgeschrieben.

7. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt nach Bewertung des Stadtmessungsamts [REDACTED] Euro. Bei der Ermittlung 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. Bei der Berechnung wird von unbebauten Grundstücken ausgegangen.

8. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich nachstehende Flächenanteile:

Fläche des Plangebiets:	21.388 m ²
davon	
Baufläche (WA):	18.496 m ²
Private Grünfläche (pGr):	2.015 m ²
Verkehrsflächen	832 m ²
Versorgungsfläche:	45 m ²

Neu geplante Wohnungen: ca. 340 WE, davon ca. 14 Wohneinheiten für Sonderwohnformen und ca. 25 Wohneinheiten für innovative Wohnformen.

Weitere Nutzungen: 900 m² für gewerbliche Nutzung und eine Kita für sechs Gruppen.

**Textteil zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wohnen Düsseldorf- / Bottroper Straße (Ca 312) Stuttgart-Bad Cannstatt
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB und § 74 LBO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, abgesehen von Wettbüros und Fremdwerbung, die nicht zulässig sind.

Alle weiteren Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, 18, 19 BauNVO)

GRZ Entsprechend den Eintragungen im Plan.
Die zulässige Grundfläche in den WA darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

GFZ Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

HbA₁₋₇ Entsprechend den Eintragungen im Plan, in Meter über Normalnull
Oberste Begrenzung der baulichen Anlage.
Oberer Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen bei Flachdächern ist die Aufkantung über der Dachhaut (Attika-Rand).

Ausnahmsweise dürfen die HbA₁₋₇ für technische Anlagen,

untergeordnete Bauteile und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,50 m überschritten werden. Dachaufbauten sind ausschließlich in einem Mindestabstand von 1,50 m zur jeweiligen Dachaußenkante zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Bauweise

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
mit Längenbeschränkungen von 80 m im Sinne der offenen Bauweise

überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn diese eine max. Länge von 6 m und eine max. Tiefe von 1 m betragen.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

TA₁ Die Abstandsfläche des mit TA₁ gekennzeichneten Bereichs wird unter Reduzierung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächentiefen, unabhängig von der Wandhöhe, auf mindestens 6,0 m festgesetzt.

TA₂ Die Abstandsfläche des mit TA₂ gekennzeichneten Bereichs wird unter Reduzierung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächentiefen, unabhängig von der Wandhöhe, auf mindestens 5,0 m festgesetzt.

1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

St / TG / NR KFZ-Stellplätze und ihre Zufahrten, Fahrradabstellräume, Keller-, Abstellräume und Technikräume (NR) sowie Tiefgaragen und Tiefgaragen Einhausungen, im Bereich der TG Ein- und Ausfahrt, sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit St / TG / NR gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Bereich mit Ein- und Ausfahrt:

Nur an dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten zum bzw. vom privaten Grundstück zulässig.

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Platzfläche:

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Die private Platzfläche ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und für die Allgemeinheit frei begehbar. Ausnahmsweise ist im gekennzeichneten Bereich eine Fahrradabstellanlage für E-Bikes zulässig.

1.6 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen

1.7 Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB)

pGR

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage, Die Flächen sind dauerhaft gärtnerisch herzustellen und zu erhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) zu verwenden. Der Anteil begrünter Flächen muss jeweils mindestens 70 % betragen. Zulässig sind gepflasterte Wege in wasserdurchlässiger Bauweise und Spielplätze sowie im gekennzeichneten Bereich eine Fläche für Retentionszwecke.

Im gekennzeichneten Bereich nördlich des Baufelds 5 ist ein Spielplatz (siehe Planeinschrieb) zulässig.

1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Verringerung der Oberflächenversiegelung

Wege, Zufahrten, Terrassen, Plätze, Stellplätze, Feuerwehzufahrten, Feuerwehraufstellflächen und sonstige Funktionsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen o.ä. zu befestigen. Die Zufahrten zu Tiefgaragen sind davon ausgenommen.

Von dieser Verpflichtung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn es sich um Flächen handelt, die dem Schwerlastverkehr von mehr als 10 t dienen.

Hinweis: Eine wasserdurchlässige Bauweise ist z. B. mit der Verwendung von Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Drainfugenpflaster, haufersporigem Betonpflaster („Sickerstein“) gewährleistet.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken vollständig zu bewirtschaften (Nutzung als Brauchwasser, dezentrale Versickerung, Verdunstung über Vegetationsflächen, Dach- und Fassadenbegrünung).

Hinweis: Bemessen wird die vollständige Bewirtschaftung an dem fünfjährigen Regenereignis nach 15-minütiger Regenspende nach KOSTRA im Plangebiet.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

gr1 fr1	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, siehe Einschriebe in der Planzeichnung. Das Fahrrecht fr ₁ gilt nur für den Fahrrad-, Rettungs-, Ver- und Entsorgungsverkehr.
fr2	Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, siehe Einschriebe in der Planzeichnung.
lr1	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

1.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gewerbelärm:

Grundrissorientierung aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms

Bezüglich der Lärmeinwirkungen durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Medien- und Stadtteilzentrum Römerkastell / Hallschlag II (Ca 303)" ist sicherzustellen, dass in den Baufeldern 4a/b und 5 durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) oder ähnliche Maßnahmen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Ebenfalls zulässig sind festverglaste Fenserelemente, die rein der Belichtung dienen und keine Immissionsorte nach TA Lärm darstellen. Zulässig sind auch

besondere Fensterkonstruktionen. Durch besondere Fensterkonstruktionen muss eine Schallpegeldifferenz in der Art dauerhaft sichergestellt sein, dass in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Diese Regelung gilt für alle Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 40 dB(A) überschritten wird. Liegt der nächtliche Beurteilungspegel unter 40 dB(A), sind diese Maßnahmen nicht notwendig.

Verkehrslärm

Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen (passive Schallschutzmaßnahmen)

Im Geltungsbereich sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß DIN 4109 anzubringen.

Hinweis: Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürgerservice Bauen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über die DIN Media GmbH, am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist eine ausreichende Belüftung durch schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, eine zentrale Belüftung oder besondere Fensterkonstruktionen, die eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten, sicherzustellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der nächtliche Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms einen Wert von 45 dB(A) einhält.

Hinweis: Eine ausreichende Belüftung ist sichergestellt, wenn die Anforderungen nach DIN 1946-6: „Raumluftechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen an die Auslegung, Ausführung,

Inbetriebnahme und Übergabe sowie Instandhaltung“ (derzeit gültige Fassung DIN 1946-6:2019- 12) erfüllt werden.

Schutz von Außenwohnbereichen gegen Verkehrslärm

In den Baufeldern 3, 4 und 5 sind Außenwohnbereiche, wie Balkone, Terrassen und Wohngärten von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nur zulässig, soweit nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. bauliche Schließung der Außenwohnbereiche an den kritischen Fassaden, (teil-)verglaste Vorbauten, Loggien, Wintergärten, massive Brüstungen etc., sichergestellt wird, dass aufgrund des Verkehrslärms maximal ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag erreicht wird.

1.11 Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind heimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 20/25; Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland").

In Bereichen mit Zulässigkeit von Tiefgaragen ist außerdem die Verwendung von standortgerechten Baumarten zulässig.

Das Baumquartier muss offen gestaltet werden mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ Größe und 1,5 m Tiefe, Einfüllung geeigneter Oberboden- und Unterbodensubstratmischungen und uneingeschränktem Erdanschluss. Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, für eine angemessene Durchlüftung und einen ausreichenden Anfahrerschutz ist zu sorgen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im Plan gekennzeichneten Standorte können, sofern technisch zwingend erforderlich, um bis zu 3 m verschoben werden.

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang fachgerecht zu ersetzen. Für notwendige Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,0 m über Gelände, Hochstamm) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Die zu erhaltenden Bäume sind während Bau-
maßnahmen besonders zu schützen (siehe DIN 18 920).
Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerun-
gen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig.
Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind
diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit
dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung
sind flächig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu
erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm (Ge-
samtaufbau) betragen, die Mächtigkeit der durchwurzelba-
ren Substratschicht mindestens 8 cm. Für die Begrünung
sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischun-
gen aus heimischen Arten zu verwenden, die in ihrem
Wachstum Solaranlagen nicht verschatten.
Solaranlagen sind einseitig schräg aufgeständert über der
Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen
Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm
nicht unterschreiten.
Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senk-
rechter Projektion von oben auf das Dach maximal die
Hälfte der begrünten Fläche bedecken.

Technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht
brennbare Abstandstreifen sind zulässig, wenn sie nicht
mehr als 30 % der Dachfläche einnehmen. Abweichend
davon sind auf Dachflächen der tiefer liegenden Ge-
schosse Dachterrassen auf maximal der Hälfte der zu be-
grünende Fläche zulässig, wenn die übrige zu begrünende
Fläche des betreffenden Daches als intensive Begrünung
mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindes-
tens 35 cm ausgeführt wird.

Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

20 % der Ansichtsfläche der Fassaden der Gebäude sind
fachgerecht mit geeigneten, sommergrünen Schling- und
Rankpflanzen oder Spaliergehölzen zu begrünen. Die Be-
grünung ist erdgebunden anzubringen in mind. 50 cm brei-
ten Pflanzstreifen mit Erdanschluss und dauerhaft zu pfle-
gen und zu unterhalten.
Hinweis: Eine ausreichende Bewässerung, z. B. aus Spei-
cherzisternen für das Niederschlagswasser, ist zu gewähr-
leisten.

Pflanzverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b i. V. m. Nr. 20 BauGB)

- pv₁** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten und Nebenanlagen flächig zu begrünen, als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 20/25) und Laubsträucher (Heister, 3x verpflanzt) sowie heimische Wiesen- und Kräutermischungen aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.
- pv₂** Die pv₂-Flächen sind als trockenwarme Lebensräume für Mauereidechsen und sonstige wärmeliebende Arten einschließlich erforderlicher gesteinsgeprägter Lebensräume (Steinwälle, Trockenmauern, Sandlinsen, Gabionen) flächig zu gestalten, gärtnerisch überwiegend als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Wege und Zugänge sind auf bis zu 10 % der gesamten pv₂-Fläche, bezogen auf das gesamte Grundstück 1128, im Plangebiet zulässig.

Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauwerken und Bauwerksteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile für Keller- und Abstellräume sind, soweit sie nicht überbaut werden, bis auf die zulässigen Zufahrten und Nebenanlagen flächig zu begrünen. Die Substratschicht darf das Mindestmaß von 60 cm nicht unterschreiten. Für Baumstandorte ist eine Mindestsubstratstärke von 100 cm erforderlich.

2. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Lärm- und Verkehrsimmissionen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung
(Hinweis: Dachbegrünung siehe Pflanzverpflichtungen).

Dachaufbauten, haustechnische Anlagen oder sonstige bauliche Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten, haustechnische Anlagen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind, um ihre eigene Höhe von der Außenkante der Attika zurückzusetzen, mindestens aber um 1,5 m bei einer Anlagenhöhe von max. 1,5 m.

Haustechnische Anlagen und Aufbauten sind einzuhausen oder allseitig mit nichtspiegelnden Materialien zu umschließen. Ausgenommen sind hiervon Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

Absturzsicherungen an der Außenseite der Attika sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf Fassaden nur flächenhaft und als senkrecht auf die Fassade angebrachte Anlagen zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur direkt am Gebäude im Erdgeschoss zulässig. Je gewerbliche Einheit ist jeweils eine Werbeanlage in Form eines Auslegers und in Form einer Beschriftung parallel zur Wand zulässig. Schriftzüge sind mit Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 0,45 m auszuführen, die Gesamtlänge ist auf maximal 3,00 m begrenzt. Ein Ausleger darf maximal 1 m von der Hauswand auskragen.

Nicht zulässig sind:

- Einzelne Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 1 m²,
- Werbung oberhalb der Brüstungshöhe des 1. OG und an Mauern.
- Leuchtkästen,
- Werbung mit wechselndem und/oder bewegtem Licht.

Großflächiges Bekleben (> 1 m²) von Fassadenteilen ist unzulässig.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baufenster, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind sowie die unbebauten Flächen des Geltungsbereichs, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die Wege, Platzflächen und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Garagenzufahrten sowie Belagsflächen für Kinderspielbereiche sind davon ausgenommen.

3.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gegen öffentliche Straßen und Wege sind Einfriedungen als freiwachsende oder geschnittene Hecken oder Staudenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,40 m, als Zäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.

3.5 Müllbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Müllbehälter sind entweder als unterirdische Anlagen (Unterflursysteme) anzulegen oder in die Gebäude zu integrieren.

3.6 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig. Je Gebäude ist höchstens eine Außenantennenanlage oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Mobilfunkantennen sind unzulässig.

3.7 Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

TA₁

Die Abstandsfläche des mit TA₁ gekennzeichneten Bereichs wird unter Reduzierung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächentiefen, unabhängig von der Wandhöhe, auf mindestens 6,0 m festgesetzt.

TA₂

Die Abstandsfläche des mit TA₂ gekennzeichneten Bereichs wird unter Reduzierung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächentiefen, unabhängig von der Wandhöhe, auf mindestens 5,0 m festgesetzt.

3.8 Einschränkung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt eingeschränkt:

Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen

(1) Die Ermittlung der Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge erfolgt unter Anwendung der Bestimmungen des Anhangs 1 Buchstabe A der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze

(VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015.

(2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus mit langfristiger Bindung (Landeswohnraumförderungsprogramm) wird um weitere 30% je Wohnung reduziert. Diese Reduzierung hat auch nach Ablauf der Bindungen nach dem Landeswohnförderprogramm Gültigkeit.

Die Einschränkungen der Absätze 1 und 2 sind kumulativ anzuwenden.

4. Hinweise

4.1 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Römische Zivilsiedlung“ von Stuttgart-Bad Cannstatt.

Trotz der bestehenden Bebauung ist zwischen und ggf. auch unter den Bestandsgebäuden mit – möglicherweise umfangreichen – archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Sämtliche Bodeneingriffe, die im Zuge von Abbrucharbeiten, der Suche nach Kampfmitteln, geologischen Untersuchungen, dem Bau- oder Ausbau von Leitungen sowie einer Neubebauung geplant sind, bedürfen daher einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Vor Baubeginn muss eine archäologische Untersuchung durchgeführt werden, die durch den Vorhabenträger zu finanzieren ist.

Archäologische Rettungsgrabungen können bei einer entsprechenden Größe eine baurechtliche Genehmigung erforderlich machen, in der ggf. weitere Genehmigungen (Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, etc.) enthalten sind.

Gemäß § 20 DSchG sind zufällige Funde von Sachen, Sachgesamtheiten oder Teilen von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) anzuzeigen.

4.2 Artenschutzrecht

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44

BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Maßnahmen an Gebäuden, die Umgestaltung von Grundstücken sowie die Durchführung von Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sollen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden. Bei winterlichen Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden.

Im Plangebiet ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Dabei sind die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen für die geschützten Arten (Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen) zu überwachen und ihre Ausführung gegebenenfalls zu präzisieren.

Für die artenschutzrechtlichen Fragestellungen im Plangebiet ist eine Konzeption erstellt worden (ATP, 2023).

Demnach sind im Plangebiet für die Verluste der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen im Rahmen einer CEF-Maßnahme vor Abbruch von Gebäuden und Bäumen folgende Nisthilfen an den zu erhaltenden Bäumen dauerhaft anzubringen:

- 5 Nisthöhlen 1B, Öffnung mit Durchmesser 32 mm
- 1 Nisthöhle 1B, Öffnung mit Durchmesser 26 mm
- 1 Starenhöhle 3S, Öffnung mit Durchmesser 45 mm
- 2 Fledermaushöhlen 1FD

An den neu herzustellenden Gebäuden im Plangebiet sind nachstehende Nisthilfen dauerhaft anzubringen:

- 39 Mauerseglerkästen
- 10 Fledermaus-Fassadengroßflächenquartiere

Außerhalb des Plangebietes sind demnach für die Verluste der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen im Rahmen einer CEF-Maßnahme vor Abbruch von Gebäuden und Bäumen folgende Nisthilfen an Gebäuden oder Bäumen dauerhaft anzubringen:

- 26 Mauerseglerkästen
- 10 Fledermaus-Fassadenquartiere
- 4 Starenhöhlen 3S, Öffnung mit 45 mm
- 2 Baumläuferhöhlen 2BN
- 3 Fledermaushöhlen 1FD
- 1 Nisthöhle 1B, Öffnung mit 26 mm
- 3 Nisthöhlen 1B, Öffnung mit 32 mm

Die von den Käferarten Gewöhnlicher Rosenkäfer (*Cetonia aurata*), Balkenschröter (*Dorcus parallelipipedus*) und Großer Goldkäfer (*Protaetia aeruginosa*) bewohnten

Bäume sind demnach, soweit deren Fällung erforderlich ist, unter größtmöglicher Schonung zu fällen. Anschließend sind die Baumstämme in Form einer geeigneten Lagerstätte auf einer der privaten Grünflächen im Plangebiet für mindestens drei Jahre zu lagern. Fällung und Lagerung sind vor Ort fachlich zu begleiten.

Für die im Plangebiet befindlichen Mauereidechsen sind demnach im Plangebiet Grünflächen mit trockenwarmen Lebensräumen anzulegen (pv₂). Die Eidechsen sind im Vorfeld von Baufeldfreimachungen abzusammeln und in ein nicht direkt angrenzendes (aber im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet stehendes) Gebiet umzusiedeln. Um etwaig zuwandernde Tiere aus den Baufeldern zu entfernen, wird eine monatliche Kontrolle inkl. Abfangen und Umsiedeln innerhalb des artspezifischen Aktivitätszeitraums (April-Oktober) der vorgefundenen Mauereidechsen empfohlen.

Vor Durchführung der Arbeiten ist ein Fachgutachter zu konsultieren.

4.3 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind Glasflächen mit einem verminderten Außenreflexionsgrad nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen (derzeitiger Stand der Technik: Außenreflexionsgrad max. 15 %). Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster < 1,5 m² oder einer Scheibenbreite < 50 cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30 % nicht überschritten wird. Glasbrüstungen, Durchsichten, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt werden.

4.4 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtungen sind energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violet- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Lichtwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet sein. Die Leuchten müssen staubdicht ausgebildet sein. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gegen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig. Auf § 21 Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg wird verwiesen.

Entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind auf den privaten Grundstückflächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in einem Geländestreifen von

0,75 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.

4.5 Lärmschutz

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können bei der Landeshauptstadt Stuttgart eingesehen werden.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrslärms auf Basis der zum Zeitpunkt der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 können den Abbildungen A11 bis A14 des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan, Stand 05.09.2023, Konzept dB plus GmbH St. Wendel entnommen werden.

Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ergeben sich in der vorliegenden Situation höhere Anforderungen.

Soweit in relevantem Umfang Gewerbelärm einwirkt, ist dieser zusätzlich bei der Dimensionierung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Tiefgarageneinfahrten

Bezüglich der Tiefgaragen einschließlich der Einfahrten ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen.

4.6 Wasserschutz

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

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbes. Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den

Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde (Amt für Umweltschutz) nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

Beim Baugenehmigungs- bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

4.7 Bodenschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich von Ablagerungen der Stuttgarter Sauerwässer (hier Travertin). Diese sind nachweislich mit Arsen belastet. Darüber anstehende Böden können ebenfalls erhöhte Arsengehalte, d.h. auch Prüfwertüberschreitungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), aufweisen. Bei anfallenden Erd- und Aushubarbeiten sind erhöhte Entsorgungskosten aufgrund von Arsenbelastungen im Boden nicht ausgeschlossen. Eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials ist zu gewährleisten.

Auf die Vorgaben der Landes- und Bundesgesetze sowie die Pflichten zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes, insbesondere auf § 4 BodSchG, wird verwiesen.

4.8 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkarte Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von i. d. R. von mehr als 6 m mächtigen Quartärablagerungen (Lössführender Fließerde, Stuttgart-Travertin, anthropogene Ablagerungen) überdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Die anthropogenen Ablagerungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund

sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.9 Baumschutz

Für den Umgang mit den zu erhaltenden Bäumen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Rahmen von Baumaßnahmen ist ein öffentlich vereidigter Baumsachverständiger zur Definition und Begleitung von adäquaten Maßnahmen an den Bäumen hinzuzuziehen.

Hinweis: In den Baufeldern 6 und 7 soll der Erhalt der gekennzeichneten Bäume durch die entsprechende Ausbildung der Neubebauung angestrebt werden.

4.10 Fahrradabstellplätze

Die Anzahl der Fahrradabstellplätze wird nach den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen ermittelt und im Mobilitätskonzept berechnet. Die Herstellung von Stellplätzen für Lastenräder wird ebenfalls im Mobilitätskonzept erläutert. Die einzuhaltenden Qualitäten der Fahrradabstellplätze sind ebenfalls dem Mobilitätskonzept zu entnehmen.

4.11 Kampfmittelbelastung

Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung aus dem Zweiten Weltkrieg liefert für das gesamte Untersuchungsgebiet Hinweise auf eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von im Boden verbliebenen Kampfmitteln.

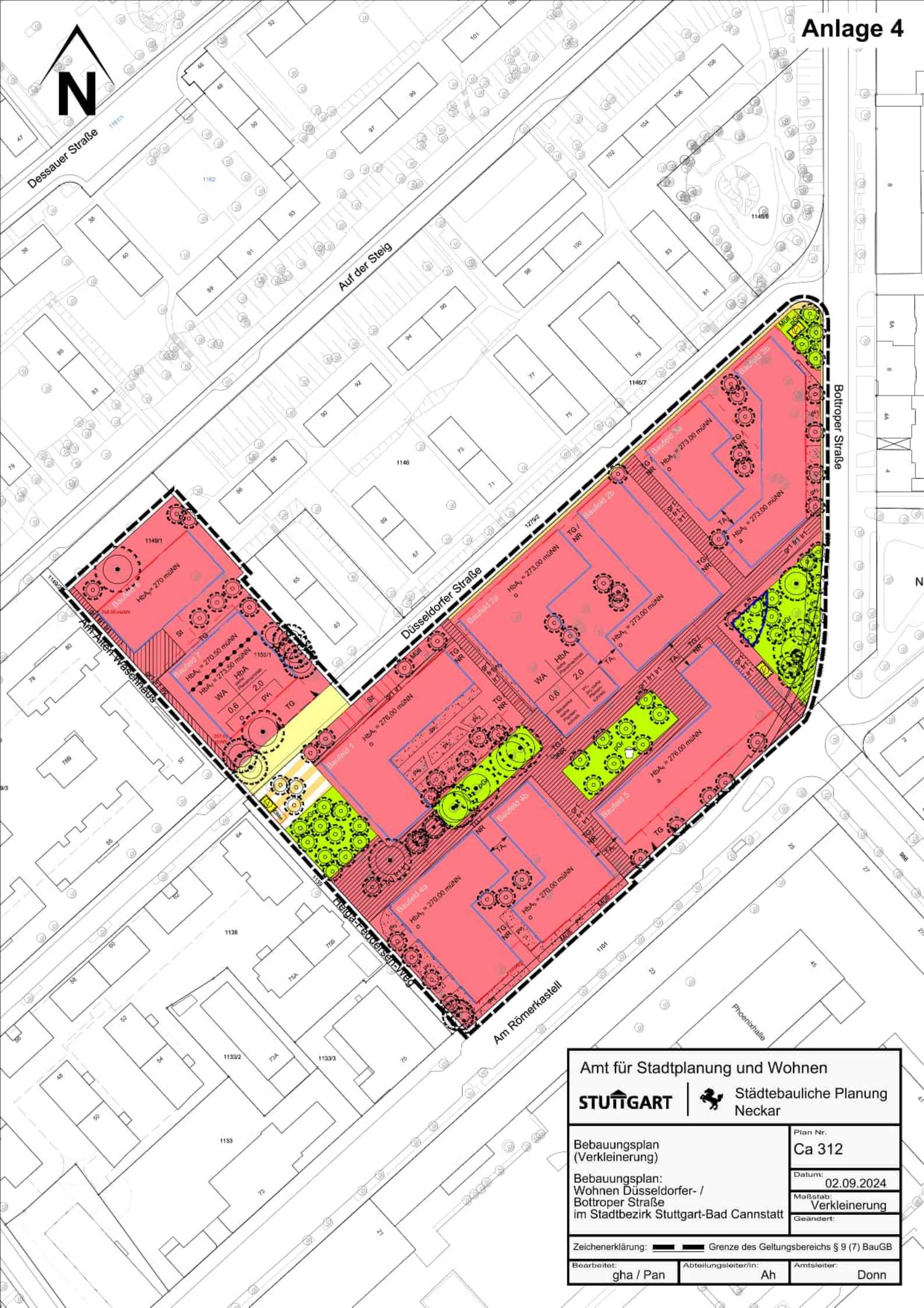
Eine nähere Überprüfung des gesamten Untersuchungsgebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg wurde durchgeführt.

Auf einen Blindgängerverdachtspunkt im westlichen Bereich der Auswertungsfläche wird hier ausdrücklich hingewiesen.

4.12 Bauantrag

Äußere Gestaltung, Freiflächen

In den Bauvorlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sollen Material, Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) und die Gestaltung von Werbeanlagen angegeben und die Außenanlagen in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.



STUTTGART



Amtsleiter: Donn

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Wohnen Düsseldorfer- / Bottroper Straße“ (Ca 312) Stuttgart-Bad Cannstatt
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB und § 74 LBO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme:	Ergebnis/ Berücksich- tigung:
(01) Garten-, Friedhofs- und Forstamt (67) (Schreiben vom 15.06.2022) In Absprache mit der Bezirksleitung nehmen wir die Unterlagen ohne Einwände zur Kenntnis.	Zur Kenntnis genommen.	---
(02) Amt für Umweltschutz (36) (Schreiben vom 14.06.2022) Das Amt für Umweltschutz nimmt im Rahmen der o.g. Beteiligung wie folgt Stellung:	Zur Kenntnis genommen.	---
Naturschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-2.23, Nebenstelle 88647) Der größere Teil des Gebietes wurde im Hinblick auf den Artenschutz bereits untersucht. Der Streifen im Nordwesten war jedoch nicht Teil des Untersuchungsraums. Hier ist die artenschutzrechtliche Untersuchung noch durchzuführen.	Zur Kenntnis genommen. Für den nordwestlichen Teil wurde ebenfalls eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt.	ja
Im Untersuchungsraum wurden Niststätten sowohl an den Gebäuden (insbesondere Haussperling) wie auch in den vorhandenen Bäumen und Sträuchern festgestellt. 20 Bäume im Untersuchungsraum weisen zudem geeignete Höhlungen und Strukturen für Quartiere von Fledermäusen und Niststätten von Vögeln auf. 3 Bäume bieten auch Potential für Fledermauswinterquartiere.	Zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen zum Artenschutz aufgenommen in den Hinweisen (vgl. Kapitel 4.2 im Textteil). Diese beinhalten das Anbringen von Nistkästen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse, tlw. wurden diese vorgezogen im angrenzenden Umfeld angebracht. Die Interims- und dauerhaften Standorte der Nistkästen	ja

	und Quartiere sowie die Beschreibung der Maßnahmen sind der Maßnahmen-Konzeption der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH zu entnehmen.	
Im weiteren Verfahren ist ein Konzept zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände bei Vollzug der Planung zu erarbeiten. Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Bebauungsplan mittels Festsetzungen rechtlich zu sichern.	Zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen zum Artenschutz aufgenommen in den Hinweisen (vgl. Kapitel 4.2). Diese wurden nach Grundlage der Maßnahmen-Konzeption erstellt und bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.	ja
Zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum sollten für die Gestaltung der Grünflächen standortgerechte, autochthone Gehölze und Pflanzmaterialie festgesetzt werden.	Die Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der unbauten Flächen sowie Pflanzverpflichtungen sind festgesetzt. Bei Begrünung und Pflanzungen sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Verwendung von autochthonen Gehölzen und Pflanzmaterialien wird nicht vorgeschrieben.	teilweise
Mittels folgender Festsetzung im Textteil des B-Plans sind zudem Lichtverschmutzung und die durch künstliches Licht verursachten Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu minimieren: Die Außenbeleuchtungen sind energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten dürfen nur von oben nach unten strahlen. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass für die Insekten attraktive Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 520 nm) weitestgehend minimiert werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Die Betriebszeit ist durch Zeitschaltungen bzw. Bewegungsmeldern soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist Stand der Technik, derzeit	Hinweise zu Lichtverschmutzung sind im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Hinweise sind im Textteil unter 4.4 Außenbeleuchtung aufgeführt.	ja

warmweiße LED mit einer Farbtemperatur < 3.000 K.		
Selbstleuchtende Werbetafeln sind mittels Festsetzungen für das Gebiet auszuschließen.	Selbstleuchtende Werbetafeln sind zulässig jedoch Werbetafeln mit wechselndem und / oder bewegtem Licht werden nicht zugelassen.	nein
Zur Vermeidung eines erhöhten Tötungsrisikos von Vögeln durch Glas- und Fensterfronten und für die Entwicklung eines umweltfreundlichen Beleuchtungskonzeptes sollte auf folgende Publikationen hingewiesen werden: Schmid, H.et al (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. (website vogelglas.vogelwarte.ch) Huggins, B. / Schlacke, S. (2019): Schutz von Arten vor Glas und Licht. Rechtliche Anforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten. Schriftenreihe Natur und Recht, 18: 282 S. Berlin. Schroer, S. et al (2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. BfN-Skripte 543.	Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag sind im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Hinweise dazu sind unter 4.3 Vermeidung von Vogelschlag aufgeführt.	ja
Grundwasserschutz (Ansprechpartnerin: GZ 36-3.63, Nebenstelle 88959) Es wird empfohlen in den Allgemeinen Zielen und Zwecken zum Bebauungsplan unter Umweltbelange einen Punkt Schutzgut Wasser mit folgendem Textteil zum Grundwasser aufzunehmen: „Das Planungsgebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).	Die Hinweise zum Grundwasserschutz wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen. (Vgl. Hinweise im Textteil Kap. 4.6 Wasserschutz sowie in der Begründung Kapitel 10.1)	ja

<p>Im Umfeld des Planungsbereiches wurde das gespannte Grundwasser erst in einer Tiefe von 17 m unter Gelände, was einer Höhe von 235,39 m ü. NN entspricht, angetroffen. Das Grundwasser stieg nach Bohrende auf 13,8 m unter Gelände (238,59 m ü. NN) an. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.</p> <p>Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbes. Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen."</p>		
<p>Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung müssen beachtet werden. Beim Baugenehmigungsverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Zur Beachtung bei der Baugenehmigung an den Bauherren weiter gegeben.</p>	<p>---</p>
<p>Bodenschutz (Ansprechpartner: GZ 36-3.612, Nebenstelle 88736)</p> <p>Gemäß Planungskarte Bodenqualität Stuttgart befinden sich im Plangebiet Böden der Qualitätsstufe 2 (niedrig). Die Planung stellt daher keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar.</p>	<p>Die Hinweise zur Bodenqualität sind in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. (Vgl. Begründung Kapitel 10.1)</p>	<p>ja</p>

<p>Eine Bilanzierung gemäß Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) wird durchgeführt, sobald das Maß der baulichen Nutzung bekannt ist.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wurde zwischen zeitlich durchgeführt und in der Begründung erläutert</p>	<p>ja</p>
<p>Der Bebauungsplan liegt im Bereich von Ablagerungen der Stuttgarter Sauerwässer (hier Travertin). Diese sind nachweislich mit Arsen belastet. Darüber anstehende Böden können ebenfalls erhöhte Arsengehalte, d.h. durch Prüfwertüberschreitungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), aufweisen. Bei anfallenden Erd- und Aushubarbeiten sind erhöhte Entsorgungskosten aufgrund von Arsenbelastungen im Boden nicht ausgeschlossen. Eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials ist zu gewährleisten. Darauf wird im Zuge von Baugenehmigungsverfahren gesondert hingewiesen.</p>	<p>Die Information wurde unter Hinweis im Textteil und in der Begründung des Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>ja</p>
<p>Abwasserbeseitigung (Ansprechpartner/in: GZ 36-3.75, Nebenstelle 88433)</p> <p>Wie bereits in den Vorgaben im Rahmen der Auslobung dargestellt, ist für das Plangebiet ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung zu erarbeiten. Dabei sollen die wasserwirtschaftlichen Anforderungen für eine integrierte und nachhaltige, naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung Maßstab sein, mit dem Ziel, die Wasserbilanz des erschlossenen Siedlungsgebiets so weit wie möglich an die natürlichen Verhältnisse eines unbebauten Zustands anzugleichen. Durch Maßnahmen zur Verdunstung, Versickerung und Retention von Niederschlagswasser ist der Abfluss aus dem Plangebiet zu minimieren.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wurde im Rahmen der Freiraumplanung erstellt. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen – Verringerung der Oberflächenversiegelung, Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie Pflanzverpflichtungen und weitere grünordnerische Maßnahmen (vgl. Kapitel 1.8 und 1.11 im Textteil).</p>	<p>ja</p>

Die Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung können in die Freiraumplanung integriert werden. Teilweise stehen diese aber in Konkurrenz zu anderen Anforderungen an die Flächen. Daher ist es wichtig, den Platzbedarf für Regenwasserbewirtschaftungsanlagen so früh wie möglich zu ermitteln, damit diese Flächenbedarfswerte in die weitere Planung eingehen können.	Zur Kenntnis genommen. Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wurde im Rahmen der Freiraumplanung erstellt. Dieses ist in den Bauvorlagen darzustellen.	---
Immissionsschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-3.35, Nebenstelle 88667) Die Lärmeinwirkung durch das Römerkastell, insbesondere durch die Phoenixhalle, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „Römerkastell“ untersucht. Aus unserer Sicht ist kein Immissionskonflikt zu erwarten. Auch zum nordöstlich gelegenen Gewerbegebiet liegt eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bottroper Straße / Travertinpark – Ca 284/1“ (Projekt Nr. 13 GS 094 – 1, Berichtsdatum 02.06.2014) vor. Auch diesbezüglich ist kein Immissionskonflikt zu erwarten.	Zur Kenntnis genommen.	---
Bezüglich der Tiefgarage einschließlich Einfahrt ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrt muss auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen.	Die Forderungen wurden unter Hinweise im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens.	ja
Stadtklima und Lufthygiene (Ansprechpartnerin: GZ 36-4.21, Nebenstelle 88687) Entsprechend dem Klimaatlas der Stadt Stuttgart ist das Plangebiet dem Stadtklimatop zuzuordnen. Die bodennahe Atmosphäre wird stark	Zur Kenntnis genommen.	ja

<p>von vorhandenen Strukturen beeinflusst. Die vorhandene Bebauung bewirkt eine Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur infolge der Erwärmung der Gebäude durch die Sonneneinstrahlung. Es besteht ein städtischer Wärmeinseleffekt infolge der Bebauung, der durch die vorhandene umfangreiche Freiflächenbegrünung reduziert wird. Infolge des Wärmeinseleffektes ist die thermische Belastung im Plangebiet erhöht. Durch den globalen Klimawandel wird die thermische Belastung weiter zunehmen. Die Aufenthalts- und die Wohnqualität im Plangebiet werden dadurch verringert. Hitzebedingte gesundheitliche Schäden werden weiter zunehmen.</p>		
<p>Bei der Neustrukturierung des Plangebiets sind stadtklimatische Belange zu berücksichtigen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass durch eine stadtklimatisch verträgliche Planung und stadtklimatisch wirksame Maßnahmen die thermische Belastung im Plangebiet nicht verstärkt und möglichst verringert wird.</p> <p>Es müssen Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels berücksichtigt werden. Dazu muss eine gute Durchlüftung des Plangebiets durch stadtklimatisch günstige Anordnung von Neubauten sowie eine moderate Bauhöhenentwicklung ermöglicht werden.</p>	<p>Es wird auf die Festsetzungen zu Grünflächen, Gestaltung der Wege- und Platzflächen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Pflanzverpflichtung verwiesen.</p> <p>Neben Baumpflanzungen sind (private) Grünflächen, mit einem Mindestanteil von 70 % Begrünung, sowie Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt. Im Bereich der Plätze / Wege / Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Alle sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die vorgesehene Anordnung der Gebäude mit den Wohnhöfen, Winkeln und Einzelgebäuden schafft Zwischenräume, die nicht nur der Durchwegung, sondern auch der Durchlüftung des Quartiers dienen. Die Höhe der Bebauung ist zudem gestaffelt geplant. Die Gebäudehöhen variieren zwischen drei und sechs Geschossen.</p>	ja

<p>Die Luftströmungen im Plangebiet werden maßgeblich von den Luftströmungen im Neckarbecken dominiert. Hauptwindrichtung der bodennahen Strömung ist Süd.</p> <p>Die Bestandsgebäude stellen ein Hindernis für die bodennahen Luftströmungen dar. Die Hinderniswirkung entsteht im Wesentlichen durch vorhandene wenig durchlässige langgestreckte Gebäuderiegel und eine stadtklimatisch ungünstige Stellung der Gebäude mit ihren Längsachsen quer zur Hauptströmungsrichtung. Die vergleichsweise niedrigen Bauhöhen und aus stadtklimatischer Sicht gut dimensionierte Gebäudeabstände lassen eine stadtklimatisch ausreichende Durchlüftung des Plangebiets zu, was zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes beiträgt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p>Zudem ist die entsprechend dem vorliegenden Entwurf geplante Bauhöhenentwicklung bis zu 5-geschossigen Baukörpern stadtklimatisch als noch vertretbar einzustufen, wenn auf langgestreckte Riegelbebauung und geschlossene Blockrandbebauung verzichtet wird.</p>	<p>Die Gebäudehöhen sollen gestaffelt ausgeführt werden. In der Regel liegen sie bei drei bis fünf Vollgeschossen. Die beiden Winkel (Baufelder 1 und 5) sind jeweils mit einem städtebaulichen Hochpunkt als Auftakt ins Quartier versehen; mit sechs Vollgeschossen im Westen an der Düsseldorfer Straße und sieben Vollgeschossen am vergrößerten Nastplatz im Südosten.</p> <p>Es wird auf langgestreckte Riegelbebauung und eine geschlossene Blockrandbebauung verzichtet. Besonders die ehemals bestehenden langgestreckten Zeilen im Osten des Plangebiets sollen durch die kompakten Wohnhöfe ersetzt werden, die eine verbesserte Strömung bzw. Durchlüftung von Nordwesten nach Südosten ermöglichen.</p>	<p>ja</p>
<p>Weiter muss die thermische Belastung im Plangebiet durch eine stadtklimatisch wirksame Begrünung re-</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen zur Verringerung der Oberflächenversiegelung, zu Pflanzver-</p>	<p>ja</p>

duziert werden. Umfangreiche Gebäudebegrünungen mit Dach- und Fassadenbegrünungen müssen realisiert werden. Weiter ist auf eine begrünte und unversiegelte Freiflächengestaltung zu achten.	pflichtungen und weitere grünordnerische Maßnahmen zur Gebäudebegrünung wurden getroffen.	
<p>Zusätzlich muss anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet bewirtschaftet werden. Es sollte die vollständige Bewirtschaftung angestrebt werden.</p> <p>Starkniederschläge führen regelmäßig zur Überlastung von Abwassersystemen und können hohe Schäden an städtischen Strukturen verursachen. Um zukünftig diese Schäden zu reduzieren ist ein Niederschlagsmanagement notwendig. Es müssen Möglichkeiten zur Wasserspeicherung (z.B. mit Zisternen) und zur Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser (z.B. mit Retentionsflächen) im Plangebiet geschaffen werden, um den Abfluss von Niederschlagswasser zu reduzieren oder zu verhindern.</p>	<p>Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wurde im Rahmen der Freiraumplanung erstellt. Dieses ist in den Bauvorlagen darzustellen.</p> <p>Entsprechende Festsetzungen wie die Verringerung der Oberflächenversiegelung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zu Pflanzverpflichtungen und weitere grünordnerische Maßnahmen wurden getroffen.</p>	ja
Für das Quartier ist eine Nutzung des Grauwassers anzustreben. Dafür ist das anfallende Grauwasser entweder pro Gebäude, oder zentralisiert zu sammeln und für die Wiederverwendung aufzubereiten. Das aufbereitete Wasser kann dann in den Gebäuden z.B. für Waschmaschinen oder Toilettenspülungen, oder außen für die Bewässerung der Fassadenbegrünung, oder der Freiraumbegrünung genutzt werden.	Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur Grauwassernutzung. Es steht dem Bauherrn grundsätzlich frei, im Rahmen der Ausführungsplanung eine Grauwassernutzung vorzusehen.	nein
<p>Verkehrslärm (Ansprechpartner: GZ 36-4.32, Nebenstelle 88655)</p> <p>Laut Lärmkartierung 2017 sind die höchsten Lärmpegel am Rande des Plangebiets aufgrund des Straßenverkehrslärms der Straße „Am Römerkastell/Bottroper Straße“ mit bis zu ca. 70/60 dB(A) tags/nachts zu erwarten.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---

Wohnnutzung ist hier mit Auflagen möglich, Festsetzungen nach § 9 (1) 24 BauGB für passiven Schallschutz, also z.B. Schallschutzfenster, evtl. in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen, sowie ein Schutz der Außenwohnbereiche, also der Terrassen und der Balkone (bei Pegeln über 64 dB(A) mit z.B. einer (öffnbaren) Verglasung), werden voraussichtlich genügen.		
Ein Schallgutachten muss erstellt werden.	Es wurde ein Schallgutachten durch das Büro dbplus erstellt.	ja
Energie (Ansprechpartner: GZ 36-5, Nebenstelle 88668) Energiestandard: Es wird empfohlen, zukünftige Neubauten als Plusenergiegebäude oder als klimaneutrale Gebäude zu errichten. Als Mindestanforderungen können, die vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossene Energiestandards dienen.	Zur Kenntnis genommen. Es werden keine Vorgaben zu Energiestandards festgesetzt. Für das Plangebiet ist ein KfW Standard 40 von Seiten des Bauherren geplant.	---
Solaranlagen: Es wird empfohlen, folgenden Text in den Festsetzungen aufzunehmen: Alle unverschatteten, nach Süden, Westen oder Osten orientierten Dachflächen, sind unabhängig von der Dachform (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach) mit Solaranlagen auszustatten. Diese Solaranlagen sind dauerhaft zu erhalten. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° sind unabhängig von ihrer Ausrichtung in allen unverschatteten Bereichen mit Solaranlagen und Dachbegrünung auszustatten, die dauerhaft zu erhalten sind. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten: Über der begrünzten Dachfläche sind schräg aufgeständerte Solaranlagen	Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Festsetzungen zu Dachbegrünung und Dachgestaltung wurden aufgenommen. Eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen wurde nicht aufgenommen. Es wird auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verwiesen, welches eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten beinhaltet.	teilweise

mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünten Fläche bedecken.		
<p>Wenn die Dachfläche nicht vollständig für Solaranlagen und Begrünung zur Verfügung steht, sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandstreifen auf maximal 20 % der Fläche nach Dachaufsichtsplan.</p> <p>Eine Befreiung von diesen Vorgaben ist möglich bei nachgewiesener technischer Unmöglichkeit oder wirtschaftlicher Unrentabilität.</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan definiert nicht die differenzierte Höhenstaffelung der Gebäude, sondern beschränkt sich auf die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Auf den Dächern der tiefer liegenden Geschosse, die nicht als Dachfläche, sondern in Form von Dachterrassen ausgestaltet werden, soll aufgrund der klimatischen Erfordernisse ebenfalls eine Begrünung erfolgen. Um die lokalklimatischen Nachteile der nicht begrünten Anteile der Dachterrassen zu kompensieren, wurde festgesetzt, dass 50 % der Flächen intensiv begrünt werden müssen.</p> <p>Die Festsetzung ersetzt nicht die gesetzlichen Verpflichtungen zu Klimaneutralität und Nutzung regenerativer Energien (wie bspw. die Photovoltaik-Pflichtverordnung). Die Dächer sind so herzustellen, dass alle erforderlichen Regelungen eingehalten werden.</p>	nein
Bei städtischen Verträgen und Kaufverträgen müssen laut GRDRs 1493/2019 die oben genannten Energiestandards und Solaranlagen gefordert werden. Deshalb bitten wir in diesen Fällen um Beteiligung.	Zur Kenntnis genommen.	---
Altlasten/Schadensfälle Keine Hinweise.	Zur Kenntnis genommen.	---

(03) BUND Regionalverband Stuttgart ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(04) Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur, Niederlassung Südwest PTI 22 Stuttgart Produktionsmanagement ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(05) Gesundheitsamt (53) (Schreiben vom 17.05.2022) Zu den angerufenen Unterlagen nimmt der Sachbereich Trinkwasser und Umwelthygiene des Gesundheitsamtes wie folgt Stellung: keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen.	---
Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Weitere Beteiligung ist erfolgt.	ja
(06) Handwerkskammer Region Stuttgart (Schreiben vom 24.05.2022) Zum aktuellen Verfahrensstand haben wir grundsätzlich keine Bedenken oder Anregungen.	Zur Kenntnis genommen.	---
Da sich im und angrenzend zum Plangebiet Handwerksbetriebe befinden, bitten wir Sie unbedingt, uns am weiteren Verfahren zu den näheren Planungen zu beteiligen.	Weitere Beteiligung ist erfolgt.	ja
(07) Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (Schreiben vom 17.06.2022) Die Aufstellung des Plans im Rahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dient der Schaffung von Wohnraum und in geringerem Umfang von nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen. Die gegenwärtige Gewerbe- und Wohnflächensituation in Stuttgart und der Region wird von vielen	Zur Kenntnis genommen.	---

Unternehmen zunehmend als Standortnachteil wahrgenommen, denn eine positive wirtschaftliche Entwicklung geht einher mit erheblichen Flächenbedarfen. Dies gilt sowohl für Gewerbeflächen als auch für Flächen für den Wohnungsbau, um insbesondere dringend gesuchten und vielfach von auswärts kommenden Fachkräften und ihren Familien bezahlbaren Wohnraum bieten zu können. Daher beurteilen wir das Planvorhaben grundsätzlich positiv.		
Im Rahmen des vorgesehenen Mobilitätskonzepts für das Gebiet soll in der vorgesehenen Quartiersgarage eine Mobilitätsstation vorgesehen werden. Auch dies findet im Zuge einer sich verändernden Mobilität unsere Zustimmung.	Zur Kenntnis genommen.	---
Jedoch vermissen wir im Planentwurf Überlegungen zur logistischen Ver- und Entsorgung und zur Möglichkeit der Reservierung von Flächen für logistische Nutzungen (z.B. für eine Quartiers-Packstation) im Bereich der Mobilitätsstation.	Eine Paketstation ist aktuell nicht vorgesehen.	nein
Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.	Weitere Beteiligung ist erfolgt.	ja
(08) Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(09) NABU Stuttgart e. V. ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(10) Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart Herrn Dr. Martin Nebel ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---

(11) Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention (Schreiben vom 08.06.2022)		
1. Kein Platz für Angst und Gewalt durch städtebauliche Kriminalprävention Die Gestaltung des öffentlichen Raums hat eine nicht zu unterschätzende Wirkung auf das Sicherheitsgefühl der Menschen. Verwahrloste Gebäude, Parkanlagen bei Dunkelheit oder Unterführungen und Parkhäuser sind nur einige Beispiele, die Angsträume für die Bevölkerung entstehen lassen. Sowohl bei vorhandenen als auch bei neu entstehenden Wohnräumen ist der Gesichtspunkt der Prävention durch Städtebau zu berücksichtigen – denn gewisse Baustrukturen können nicht nur beeinflussen, ob sich die Menschen in ihrer Umgebung wohlfühlen, sondern wirken sich auch auf die Begehung von Straftaten begünstigend oder abschreckend aus. Quelle: https://www.stuttgart.de/leben/sicherheit/kriminalpraevention.php	Zur Kenntnis genommen. Der Freiflächengestaltungsplan von faktorgruen diente im weiteren Verfahren als Grundlage für die Gestaltung der Grünflächen. Verweis auf Kapitel 5.3 der Begründung.	---
2. Betrachtungsraum Zur Ermittlung des Betrachtungsraums wurden geografische, soziologische und verkehrliche Aspekte herangezogen. Auf Grund der Neubebauung in direkt angrenzenden Bereichen und der damit verbundenen Neuausrichtung der Bewohnerstruktur konnte dieser Aspekt wegen fehlender Daten nur nachrangig betrachtet werden. Hinsichtlich von Einflüssen von außerhalb des Betrachtungsgebietes wären Haltestellen des ÖPNV zu nennen, als auch die überregionalen Versorgungszentren. Somit betrachten wir den Raum zwischen Hallschlag und der Bahnlinie Kornwestheim – Untertürkheim als	Zur Kenntnis genommen.	---

West – Ost Begrenzung und die Löwentorstraße und die Rommelstraße als Nord – Süd Begrenzung.		
3. Kriminalitätsbelastung Signifikante Auffälligkeiten in der Kriminalitätsbelastung sind nicht festzustellen. Lediglich bei weniger öffentlichkeitswirksamen Straftaten, dazu zählen etwa Gewaltdelikte im persönlichen Raum, Haus- und Familiendiebstahl, Internetkriminalität ist der Stadtteil im Vergleich überrepräsentiert, jedoch kaum außerhalb der allgemeinen statistischen Abweichung.	Zur Kenntnis genommen. Kein Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.	---
Bauliche Aufwertungen durch Neubauten und Renovierung innerhalb und außerhalb des Betrachtungsraums, Stärkung der Bindung innerhalb der Bewohnerschaft durch Berücksichtigung religiöser oder sozialer Belange der Wohnbevölkerung durch Sozialprojekte und Nachbarschaftsaktionen zeigen in den letzten Jahren Wirkung. Ein Rückgang von Straftaten im öffentlichen Raum konnte beobachtet werden. Ordnungsstörungen, dazu zählen beispielsweise Ruhestörungen und „Ruhender Verkehr“, sind jedoch nahezu unverändert. Hier muss jedoch berücksichtigt werden, durch die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen stieg auch die Wohnbevölkerung, somit kann, was positiv betrachtet werden darf, im Durchschnitt bezogen auf die Einwohnerzahl ein geringeres Einsatzgeschehen per se festgestellt werden.	Zur Kenntnis genommen.	---
4. Bebauung im örtlichen Umfeld Zahlreiche Neubauten und renovierter historischer Bestand bei der Wohnbebauung prägen den Bereich des Hallschlags. Die Gebäudehöhe bei den direkt angrenzenden Neubauten betrug 4 Stockwerke zuzüg-	Zur Kenntnis genommen. Grundlage für die Neuplanung war eine ausführliche Analyse und Bestandsaufnahme sowie die Erkenntnisse aus der Rahmenplanung und die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs.	---

<p>lich Dachgeschoss, die Dachgeschosse sind zudem ebenfalls als Wohnraum ausgebaut.</p> <p>Die aktuell noch vorhandenen Altbestände in der Wohnbebauung sind zweigeschossige Häuser in Zeilenbauweise.</p> <p>Die Bottroper Straße rechtsseitig flankierend liegen Gebäude mit Gewerbe und Büroräumen sowie in den Obergeschossen Wohnungen und Appartements.</p> <p>Im weiteren Verlauf folgen drei Discounter sowie eine Fahrzeugvermietung mit Schwerpunkt Arbeits Bühnen.</p> <p>Zwischen Bottroper Straße und dem Travertin Steinbruch befindet sich die Carl-Benz-Schule mit Schulgebäude und Turnhalle. Die zweite Schule im Betrachtungsraum, die Johannes-Gutenberg-Schule, befindet sich nordwestlich.</p> <p>Südlich befindet sich das Römerkastell Stadtteilzentrum, welches über kulturelle-, soziale- und gastronomische Einrichtungen verfügt. Meist ein- und zweigeschossige Gebäude prägen das Bild der quadratisch angeordneten Gebäude, welche nach der Erbauung bis zum Jahr 1910 unter ausschließlich militärischer Nutzung bis ins Jahr 1990 fortwährend unterhalten und erweitert wurden.</p> <p>Wesentlich höhere Bebauung befindet sich im nordöstlichen Teil, in dem als ehemals Daimlersiedlung bezeichneten Gebäudeensemble. Das zwischen Löwentorstraße und Bottroper Straße gelegene Ensemble weist aktuell 175 Wohneinheiten auf und ist im Rahmen des Sanierungsgebietes Bad Cannstatt 20 zur Nachverdichtung mit Wohnbebauung vorgesehen.</p> <p>Der gesamte Bereich ist von Grünflächen durchzogen, wird von Naherholungsflächen die sich ebenfalls</p>		
--	--	--

<p>aus Grünflächen, Weinberghängen und dem Travertin Steinbruch bilden flankiert.</p>		
<p>5. ÖPNV Anbindung In fußläufiger Entfernung besteht Anbindung an zwei Buslinien, welche direkt den Anschluss an das Zentrum Bad Cannstatt herstellen, und somit eine Anbindung an den überörtlichen ÖPNV am Knoten Bad Cannstatt. Ebenso besteht fußläufig Anbindung an die Stadtbahnlinie, mit welcher in 15 Minuten das Stadtzentrum in der Mitte erreicht werden kann. Zudem befindet sich der Bahnhof Stuttgart-Münster mit einem projektierten S-Bahn Takt von 15 Minuten und aktuellem Halt von einer Regionalbahnlinie in unmittelbarer Nähe zum Projektgebiet. Das ÖPNV Angebot wird von uns mehr als ausreichend angesehen, die Leistungsfähigkeit reicht aktuell bei weitem aus, wobei auf der Linie U 12 sich in Richtung der Innenstadt Kapazitätsprobleme zwischen Nordbahnhof und Charlottenplatz ergeben können. Es ist in naher Zukunft mit einer Überlastung dieser Linie in dem Abschnitt zu rechnen. Maßgeblich dürfte hierbei das Pendlerverhalten in Richtung Stuttgart-Zentrum nach Inbetriebnahme von S 21 sein, wenn diese in Stuttgart 21 auf die Stadtbahn wechseln können, oder es weiterhin am Nordbahnhof tun, und die dortige kurze Strecke zwischen Bahnsteig zu Bahnsteig nutzen.</p> <p>Verbesserungen in der Wegeführung für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer sind in Umsetzung und werden die Anbindung der Haltestellen aus den Wohngebieten geradliniger und höhengleicher gestalten. Zudem werden die Wege kürzer und die Verkehrssicherheit verbessert sich durch Reduzierung des motorisierten Verkehrs.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. ÖPNV Anbindung in Begründung beschrieben.</p>	<p>---</p>

<p>Die Verbindung zum Bahnhof Münster wird durch einen Fußgängersteg über die Bahnanlagen über den Bereich Zuckerfabrik deutlich optimiert. Sharing Angebote für alternative Fortbewegungsmittel sind vorhanden und werden stetig erweitert und angepasst.</p>		
<p>6. Verkehrslage 6.1 Verbotswidrige Nutzung der Zufahrten / Durchfahrten</p> <p>Die offene Gestaltung des inneren Quartierbereichs und die beiden durchgehenden Zufahrten bilden mit dem Bereich der zentralen Gemeinschaftswiese eine Möglichkeit für den Individualverkehr in das Quartier zu gelangen und dort unerwünscht zu Parken. Der Kreis der möglichen Nutzer ist vielfältig, da es bisher keine ausgewiesenen Stellplätze für Fahrzeuge außerhalb der Quartiergarage bspw. für Handwerker, Besucher der Anwohner sowie Anwohner mit größeren/schweren Einkäufen gibt. Diese Personengruppen werden versuchen so nah wie möglich an ihr Wohngebäude oder das Gebäude, in dem sie Arbeiten/anliefern müssen heranzukommen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Das Quartier ist autofrei geplant. Die geplante Durchwegung ermöglicht eine bessere Erschließung für den Fuß- und Radverkehr. Motorisierter Individualverkehr beschränkt sich auf die vorhandenen Straßen. Im Bereich der Geh- und Fahrrechte sind ansonsten nur Ver-, Entsorgungs- und Rettungsverkehre zulässig.</p>	<p>---</p>
<p>Dieser Verkehr gefährdet die sich im Innenbereich des Quartiers sicher und geborgen fühlenden Quartiersbewohner, spielende Kinder und flanierende Senioren/eingeschränkte Personen aus dem Bereich der Pflegewohngruppen und natürlich alle anderen verkehrsschwachen Personen.</p> <p>Aus der Sicht der Verkehrssicherheit sollte hier eine geeignete Zufahrtskontrolle stattfinden, eine weitgehende Beruhigung der Innenbereiche wird als wünschenswert erachtet.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>

<p>6.2 Radweg/-Straße in Bezug zum Fahrzeugverkehr</p> <p>Das durchlässige innere Erschließungskonzept fördert den wünschenswerten individuellen Fuß- und Radverkehr.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>Das heutige und seit Jahren bekannte Hol- und Bringverhalten an der Carl-Benz-Schule stellt ein erhöhtes Aufkommen an Kraftfahrzeugen dar. Diesem Umstand sollte verkehrsplanerisch mit Blick auf die Verkehrssicherheit einer Grundschule Rechnung getragen werden. Die weitere Zunahme der Wohnbevölkerung, und somit auch den schulpflichtigen Kindern, führt zu höherem Verkehrsaufkommen zur Schule und einer Veränderung der Situation. Hier sollte verkehrsplanerisch der Verkehrsraum gestaltet werden, um auch zukünftig die Gefahren minimiert halten zu können.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>6.3 Erwartungen zur Verkehrsentwicklung im Quartier und unmittelbaren Peripherie</p> <p>Für die Kindertagesstätte sowie die Einrichtungen für zu betreuende Personen und Senioren der Kurzzeitpflege ist mit einem Verkehrsaufkommen durch Hol-u. Bring-Verkehr zu rechnen, der möglichst abseits des täglichen Individualverkehrs stattfinden und somit geschützt sein sollte. Aus Sicht der Verkehrssicherheit wäre diese Trennung und Absicherung gerade der jüngsten und arglosesten Verkehrsteilnehmer sehr zu begrüßen. Weiter wird auf den Umstand einer möglichen medizinischen Versorgung der zu betreuenden Person hingewiesen. Die Möglichkeit einer gesicherten An- und Abfahrt von Krankentransportfahrzeugen/Notärzten wird in diesem Zusammenhang begrüßt. Auf eine ausreichende Abstellmöglichkeit für die Einsatzfahrzeuge wäre aus unserer Sicht zudem zu achten,</p>	Zur Kenntnis genommen.	---

<p>es wird hier die Einrichtung reservierter (Grünflächen-) Parkplätze angeregt.</p>		
<p>6.4 Mobilitäts-Hub Im Bereich der Angebote der e-Mobility wäre es aus Sicht der Verkehrssicherheit erforderlich, dass die Betreiber die mobilen E-Kleinfahrzeuge (Roller) und elektrischen Fahrräder auf speziell gekennzeichneten Flächen verkehrssicher aufstellen und eine Überwachung auf herumliegende und falsch abgestellte E-Scooter durch die gewerblichen Verleiher vorgenommen wird.</p> <p>Aktuell liegt das Quartier noch nicht an viel frequentierten Strecken, die von Nutzern der E-Mobilität genutzt werden, was sich möglicherweise mittel- bis langfristig durch einen Wandel in der Bevölkerung hinsichtlich der Nutzung von Fahrzeugen, die mit fossilen Brennstoffen angetrieben werden, ändern wird.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die im Umfeld lebenden Senioren oder Bewohner der barrierefreien Wohnungen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen nicht immer die Fahrzeuge als Gefahr erkennen (können) und somit die Unfallgefahr für diese deutlich erhöht ist. Daher sollten Hinweisschilder aufgestellt werden, die auf die besonderen Gefahren von schnellem Fahren aufmerksam machen. Zudem sollten Verbote und Gebote ebenfalls durch Hinweise für jedermann präsent sein.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Für die Neuplanung wurde ein Mobilitätskonzept erstellt.</p>	<p>---</p>
<p>6.5 Bereichseinteilung für Verkehrsarten Die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche sollte aufgeteilt werden und mit entsprechender Kennzeichnung sollten Verkehrsarten getrennt werden. So kann in erster Linie der</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet befinden sich nur Gehwege und ein Teilbereich der Düsseldorfer Straße. Die öffentlichen Verkehrsflächen, die im Zuge einer Verkehrsplanung</p>	<p>---</p>

<p>Radverkehr vom Fußgänger Verkehr entflochten werden, und es kommt zu weniger Situationen von Konfliktpotential. Die Trennung ermöglicht zudem die Ausweisung von Radwegen, hier speziell keine gemeinsamen Fuß-/Radwege, was somit den Fahrenden von E-Rollern die Nutzung ermöglicht und sie von den Fußgängerverkehren trennt.</p>	<p>neu gestaltet werden können, liegen außerhalb des Geltungsbereichs.</p>	
<p>6.6 Tiefgaragenzufahrt Die Tiefgaragenzufahrt sollte unserer Meinung nach weiter in Richtung Westen platziert werden. Sofern dies noch möglich ist, könnte die Konfliktstelle mit der Fußgängerquerung entschärft werden, welche vermutlich auch zukünftig Teil des empfohlenen Schulwegs zur Carl-Benz-Schule sein wird. Die Gefahr liegt hierbei bei Linksabbiegern, welche, um in den Verkehrsfluss zu kommen, stark beschleunigen und auf der kurzen Distanz und der flachen Sichtachse querende Fußgänger leicht übersehen könnten.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p>7. Technische Sicherungen Eine Zufahrt in die Tiefgarage sollte erst nach erfolgter Zutrittskontrolle möglich sein. Um Unberechtigten den Zugang zu verwehren, wird auf einen schnellen und sicheren Torverschluss geachtet. Wartezeiten, welche den Verkehr in der Straße Am Römerkastell behindern, sollte nicht entstehen. Gegebenenfalls muss mit einer Linksabbiegespur nachgesteuert werden.</p> <p>Zugänge zu Tiefgaragen sollten eine gegenseitige Überwachung ermöglichen, daher sollte eine Sichtachse zwischen den Zugängen bestehen, um ein Verbergen neben den Türen zu vermeiden. Abtrennungen und Absturzsicherungen sollten transparent gehalten werden, dies kann beispielsweise durch Drahtgeflecht, Glas oder Lochblech geschehen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen</p>	<p>---</p>

<p>Tiefgaragen sollten übersichtlich gestaltet und mit Orientierungssystem ausgestattet sein. Hierzu sollten verständliche Ausweisungen von Parkbereichen und Parkflächen, Fluchtwegen, Ein- und Ausgängen sowie Hinweise auf Notrufeinrichtungen angebracht werden.</p> <p>Die Beleuchtung sollte auch in privaten genutzten Tiefgaragen nach der DIN EN 12464 – ff. ausgeführt sein. Tageslichteinfall ist zu bevorzugen, dies kann durch Lichtschächte oder offene Bauweise geschehen. Ist dies nicht möglich empfiehlt sich künstliche Beleuchtung, die Tageslichteinfall nachempfindet.</p>		
<p>Für Fahrräder sollten in ausreichender Anzahl sichere Abstellmöglichkeiten bereitgestellt werden. Die Abstellanlagen sollten im Bereich von frequentierten Zugängen liegen und aus dem Gebäude einsehbar sein. Die Fahrradabstellanlage sollte der Diebstahlsicherheit aus der DIN EN 79008 ff. entsprechen. Für längerfristige Abstellung empfehlen wir verschließbare Räume im Gebäude vorzuhalten, die je nach Zugangskontrolle und Nutzerkreis auch über zusätzliche Sicherungseinrichtungen verfügen sollten. Die Wertigkeit von den dort abgestellten Zweirädern ist zu würdigen.</p>	Zur Kenntnis genommen	---
<p>Es wird eingehend darauf hingewiesen, dass bereits im Rahmen der Planung die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Auskunft bezüglich sinnvoller Maßnahmen zum Thema Einbruchschutz gibt. (Einbau von Einbruchmeldeanlagen, mögliche mechanische Absicherungen, Smart Home).</p> <p>Kontaktadresse: Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention- Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Löwentorbogen 9 A</p>	Zur Kenntnis genommen.	---

<p>70376 Stuttgart</p> <p>Die Beratung ist grundsätzlich kostenlos.</p>		
<p>Die Fenster und die Eingänge sollten nach Möglichkeit eine einheitliche Front bilden. Gegebenenfalls wird die Installation einer Videogegensprechanlage und automatisch selbstverriegelnder Haustüren ange-regt. Zugangsmöglichkeiten sollten transparent gestaltet sein, um „böse Überraschungen“ vor der Tür zu vermeiden.</p> <p>Briefkastenanlagen sollten gegen Vandalismus resistent sein und daher von außen zu beschicken und von innen zu entleeren sein.</p> <p>Auf ausreichende Beleuchtung im Gebäude und im Umfeld (Dämmer-schalter) sollte geachtet werden. Wir empfehlen hier eine redundante Beleuchtung in Verbindung mit einer Notbeleuchtung zu installieren. Die offene Bauweise von Treppenaufgängen und Treppenhäusern wird empfohlen, da so eine Kontrolle von außen nach innen stattfinden kann.</p> <p>Mauern, Abgrenzungen und Einfassungen können von Unbefugten als Sitz oder Lagerflächen benutzt werden. Hinsichtlich der Graffiti-problematik empfehlen wir eine resistente Außenfassade. Kleinteilige Fassadenoberflächen lassen sich nur schwer reinigen, weshalb darauf verzichtet werden sollte. Ein signifi-kantes Graffiti Aufkommen kann im Betrachtungsraum aktuell jedoch verneint werden.</p> <p>Müllcontainer sollten zum Schutz vor Vandalismus und Sachbeschädi-gung durch Feuer ebenfalls in gesi-icherten Räumlichkeiten eingestellt werden. Bei Abstellung im Freien sollten diese verschließbar um-schlossen sein.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>

<p>8. Außenanlagen</p> <p>Bei der Freiraumgestaltung spielt die Möglichkeit zur Sozialkontrolle eine zentrale Rolle.</p> <p>Bei der Bepflanzung des Außenbereiches sollte darauf geachtet werden, dass keine, vor allem subjektiv empfundenen Versteckmöglichkeiten entstehen. Aus diesem Grund sollten hohe Hecken eher vermieden werden. Büsche und Grünpflanzen sollten sich in der Höhe auf 80 cm, bis maximal 120 cm beschränken. Sie sollten keine Versteckmöglichkeiten bieten, aber im Zusammenspiel mit Aufenthaltsbereichen Rückzugsräume eröffnen.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>Die Bepflanzung sollte Sichtbeziehungen möglich machen und keine großen Hindernisse bieten. Keinesfalls sind hohe und dichte Büsche oder Hecken eng an Gebäudefassaden einzuplanen. Die Abgrenzung von privaten Terrassen ist mit höherer Bepflanzung zwar möglich, jedoch wird hier statischer Sichtschutz, wie beispielweise ein Zaun, empfohlen.</p> <p>Zentrale Aufenthaltsbereiche und Plätze, sollten so angelegt sein, dass eine frühzeitige Gesichtserkennung möglich ist. Hierdurch wirkt der Aufenthaltsbereich attraktiver und vermittelt ein gutes Sicherheitsgefühl. Es sollten keine unübersichtlichen, finsternen Ecken entstehen, in denen sich Straftäter verstecken könnten (Dunkelräume).</p> <p>In den vorliegenden Plänen konnten keine solchen Problembereich erkannt werden. Jedoch bei höherer Detailbetrachtung könnte solche doch möglich sein.</p> <p>Die hohe Anzahl von Bäumen als wünschenswerte Begrünung sollte mit Bedacht gewählt und dann gepflegt werden. Ziel sollte es sein, nicht die Sicht aus den Gebäuden auf die offenen Räume durch dichte Baumkronen einzuschränken, was</p>	Zur Kenntnis genommen.	---

in diesem Einzelfall sehr schnell geschehen kann. Bäume mit eher lichterem Baumkronen, wie etwa Eichenarten, werden von uns empfohlen.		
<p>Hinweisschilder auf das Hausrecht mit Benutzungsordnung an den Zugängen werden empfohlen.</p> <p>Eine gepflegte, saubere und intakte Wohnanlage beugt Kriminalität und Ordnungsstörungen vor und stärkt die Identifikation der Bewohner mit dem Objekt und dient damit der informellen sozialen Kontrolle. Das Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen und Quartiersplätzen trägt dem in dem in Rede stehenden Vorhaben in besonderer Weise Rechnung.</p> <p>Die klare und strukturierte Aufteilung und die Anordnung der Gebäude selbst, wie sie aus dem hier vorliegenden Plan ersichtlich sind, tragen zu einer hohen subjektiven und objektiven Sicherheit bei. Die Freiräume sind zu jeder Tages- und Nachtzeit aus verschiedenen Richtungen „im Blick“ und es kann so wünschenswerte Kontrolle stattfinden.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>Auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ist die DIN EN 13201 für Straßenbeleuchtung aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. Die Ausführung der Beleuchtung nach dieser Norm wird von uns für diese Bereiche als ausreichend angesehen. Seilhängeleuchten sind denkbar ungeeignet, qualitativ hochwertige Beleuchtungssituationen innerhalb eines Wohngebiets mit hohem Baumanteil herzustellen. Zudem blenden sie in obere Stockwerke, was die Sicht von dort auf die öffentliche Fläche einschränken kann. Zur Verbesserung des Aufenthaltscharakters wird an den Quartiersplätzen eine warmweiße Beleuchtung angeregt, für die</p>	Zur Kenntnis genommen.	---

<p>Straßenzüge kann ebenfalls warm-weiße Beleuchtung ausreichend sein, dahingehend die Lichttemperatur erforderlichenfalls aber erhöhen zu können, sollten alle Leuchtmittel technisch nachrüstbar sein.</p> <p>Auf den privaten Flächen sollte ein Beleuchtungskonzept angestrebt werden, welches sich auf öffentlichen Wegen an der DIN EN 13201 orientiert. Es wird empfohlen, auf die Leuchtmittel aus dem Leuchtmittelkatalog der Landeshauptstadt Stuttgart zurückzugreifen oder sich an diesen Mustern zu orientieren. Für die Mitarbeit an einem Beleuchtungskonzept kann bei Interesse das Referat Prävention beratend tätig werden.</p> <p>Die Stadtmöblierung, wie Sitzgelegenheiten, raumtrennende Bauwerke und Spielgeräte sollten unserer Meinung nach vor Vandalismus sicher ausgeführt sein.</p>		
<p>9. Beteiligung</p> <p>Das Polizeipräsidium Stuttgart, federführend vertreten durch das Referat Prävention, würde auch zukünftig um Beteiligung am weiteren Verfahren bitten, um gegebenenfalls Anregungen zur städtebaulichen Kriminal- und Verkehrsprävention zu geben.</p> <p>Für detaillierte Einzelfragen zum Projekt stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	Weitere Beteiligung ist erfolgt.	ja
<p>(12) Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 31.05.2022)</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der</p>	Zur Kenntnis genommen.	---

Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.		
1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Zur Kenntnis genommen.	---
2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes Keine	Zur Kenntnis genommen.	---
3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken		
<u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Zur Kenntnis genommen.	---
Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von i. d. R. von mehr als 6 m mächtigen Quartärablagerungen (Lössführender Fließerde, Stuttgart-Travertin, anthropogene Ablagerungen) überdeckt. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.	Die geotechnischen Hinweise wurden in die Hinweise des Textteils aufgenommen.	ja

<p>Die anthropogenen Ablagerungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>		
<p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine</p>	Zur Kenntnis genommen.	---

Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.		
<u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden Wasserschutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002). Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Zur Kenntnis genommen. In Begründung und Textteil beschrieben.	---
<u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Zur Kenntnis genommen.	---
<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Zur Kenntnis genommen.	---
<u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Grundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Zur Kenntnis genommen.	---
(13) Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 31.05.2022)		

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan . Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.	Zur Kenntnis genommen.	---
Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.	Zur Kenntnis genommen.	---
Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Plan wird nach Inkrafttreten zur Verfügung gestellt.	ja
Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.	Weitere Beteiligung ist erfolgt.	ja
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 08.06.2022) Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart nimmt zu o.g. Planung folgendermaßen Stellung:	Zur Kenntnis genommen.	---
Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Römische Zivilsiedlung“ von Stuttgart-Bad Cannstatt. Trotz der bestehenden Bebauung ist zwi-	In die Hinweise und die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.	ja

schen und ggf. auch unter den Bestandsgebäuden mit – möglicherweise umfangreichen – archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.		
Sämtlich Bodeneingriffe, die im Zuge von Abbrucharbeiten, der Suche nach Kampfmitteln, geologischen Untersuchungen, dem Bau oder Ausbau von Leitungen sowie einer Neubebauung geplant sind, bedürfen einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.	Zur Kenntnis genommen.	---
Wir weisen darauf hin, dass ein öffentliches Interesse am ungestörten Erhalt von Kulturdenkmalen besteht. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Erdeergriffe, werden jedoch zur vollständigen Zerstörung gesetzlich geschützter Denkmalsubstanz führen. Um zumindest deren undokumentierter Beseitigung vorzubeugen sind archäologische Untersuchungen notwendig. ggf. gefolgt von umfangreichen Ausgrabungen, sog. „Rettungsggrabungen“.	Zur Kenntnis genommen.	---
Angeregt wird, dem Landesamt für Denkmalpflege möglichst frühzeitig geeignete Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die erkennen lassen in welchen Bereichen des Plangebietes in der Vergangenheit ins. bereits welche Arten von Bodeneingriffe stattgefunden haben. Dies betrifft insbesondere den Bau der Bestandsgebäude und geologische Untersuchungen.	Zur Kenntnis genommen.	---
Wir regen zudem an, in solchen Bereichen des Plangebietes, in denen ungestörte Bodenschichten zu erwarten sind, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen – auch bereits im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc. – auf Kosten	Zur Kenntnis genommen. Zur Beachtung an den Bauherren weitergegeben. Es wird ergänzend auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 6) verwiesen.	---

<p>des Planungsträgers sachgerechte archäologische Voruntersuchungen durch eine hierfür geeignete Fachfirma vornehmen zu lassen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen.</p> <p>Die Maßnahme ist vorab und möglichst zeitnah vorzunehmen, da anschließend mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen mit archäologischen Zeugnissen zu rechnen ist. Diesen dienen dem Interesse des Planungsträgers, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Wir weisen darauf hin, dass notwendigen Rettungsgrabungen mehrere Monate benötigen können und Arbeiten, die der bauvorgreifenden Bergung und Dokumentation von Kulturdenkmale dienen, durch den Planungsträger / Bauherrn finanziert werden müssen. Das Landesamt für Denkmalpflege bietet hierfür den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung an, in der Details, wie Zeiträume, Kostentragung und Fundverbleib geregelt werden.</p>		
<p>Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Umwelt (Schreiben vom 14.06.2022)</p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff genannten Planung wie folgt Stellung:</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p><u>Industrie:</u> Als zuständige Behörde für die Störfallbelange des § 50 BImSchG sowie der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) nehmen wir zur Abstandsfrage des Plangebietes zum Ammoniaklager im EnBW-Kraftwerk Stuttgart-Münster Stellung. Nach § 50 BImSchG ist bei raumbedeutsamen Planungen dafür Sorge</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>

<p>zu tragen, dass zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete und Hauptverkehrswege etc.) auf der einen Seite und einem Betriebsbereich auf der anderen Seite, angemessene Abstände eingehalten werden, um schädliche Umwelteinwirkungen sowie die von Störfällen hervorgerufenen Auswirkungen so weit wie möglich zu vermeiden.</p> <p>Das Ammoniak-Lager im EnBW-HKW Stuttgart-Münster fällt in den Geltungsbereich der StörfallV. Der Achtungsabstand für ein Ammoniak-Lager beträgt nach dem Leitfaden KAS 18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) ca. 400 m. Der kleinste Abstand vom Ammoniak-Lager zum neuen Plangebiet beträgt jedoch knapp 500 m. Das Plangebiet liegt somit außerhalb des pauschalen Achtungsabstandes. Insofern bestehen von hieraus keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>		
<p><u>Naturschutz:</u> Naturschutzgebiete, Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich noch keine ausreichenden Gutachten vorliegen. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde, die für die weitere fachliche Beurteilung zunächst zuständig ist, bzw. ein</p>	Zur Kenntnis genommen.	---

entsprechender Antrag des Vorhabenträgers abgewartet, bevor im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung ggf. eine fachliche Stellungnahme erfolgt.		
Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.	Zur Kenntnis genommen.	---
<u>Ergänzende Hinweise:</u> Wenn Festsetzungen eines BPL mit den Regelungen einer naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Verbotsregelung nicht zu vereinbaren sind, ist der BPL mangels Erforderlichkeit dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Regelungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. Wirksam ist der BPL hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der artenschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht.	Zur Kenntnis genommen.	---
Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch	Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen zum Artenschutz in den Hinweisen aufgenommen (vgl. Kapitel 4.2 im Textteil). Diese beinhalten das Anbringen	ja

mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:	von Nistkästen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse, tlw. werden diese vorgezogen im angrenzenden Umfeld angebracht. Die Interims- und dauerhaften Standorte der Nistkästen und Quartiere sowie die Beschreibung der Maßnahmen sind der Maßnahmen-Konzeption der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH zu entnehmen.	
<ul style="list-style-type: none"> Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internet-auftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“: 	Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen wurden berücksichtigt. Die erforderlichen Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Es wird ergänzend auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 6) und der erneuten Beteiligung (Anlage 7) verwiesen.	ja
<ul style="list-style-type: none"> Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. 	Zur Kenntnis genommen. Hinweis zum Vogelschlag (Kap. 4.3) im Textteil aufgenommen.	ja
<ul style="list-style-type: none"> Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten.html; https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen/ (Stichwort: Außenbeleuchtung). 	Zur Kenntnis genommen. Hinweis zur Außenbeleuchtung (Kap. 4.4) im Textteil aufgenommen.	---
<ul style="list-style-type: none"> Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden (s. http://www.artenschutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/ (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich). 	Zur Kenntnis genommen.	---

<ul style="list-style-type: none"> • Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen. 	Zur Kenntnis genommen.	---
<ul style="list-style-type: none"> • Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden. 	Bei privaten Grünflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Verwendung von autochthonen Gehölzen, Stauden und Gräsern wird nicht vorgeschrieben.	nein
<ul style="list-style-type: none"> • Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen. 	Zur Kenntnis genommen.	---
Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.	Das Maßnahmenkonzept wurde bereits erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.	ja
Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) (Schreiben vom 30.05.2022) Ihr Antrag auf Luftbildauswertung ist bei uns eingegangen und wird unter folgendem Aktenzeichen geführt: Az.: S-11302	Zur Kenntnis genommen.	---
Liegt uns für Ihr Untersuchungsgebiet bereits eine Luftbildauswertung vor, werden wir zeitnah eine Aktualisierung durchführen und Ihnen zusenden. Sollten Sie innerhalb von 4 Wochen keine Rückmeldung erhalten, liegt zu Ihrem beantragten Bereich keine Luftbildauswertung vor.	Zur Kenntnis genommen.	---

Wir werden diese innerhalb von 17 Wochen durchführen. Sehen Sie bitte von Rückfragen zum Bearbeitungsstand ab.		
<p>(Schreiben vom 16.11.2022)</p> <p>Für das o.g. Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden (s. Anlage).</p> <p>Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen. In Flächen die als „Freigabe Luftbild“ ausgewiesen worden sind, sind nach Einschätzung bzw. Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Ba.-Wü. keine Vorortüberprüfungen erforderlich.</p> <p>Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegsungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen!</p> <p>Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden!</p>	Zur Kenntnis genommen. Abstimmungen mit dem KBD und evtl. ergänzende Untersuchungen werden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren durchgeführt.	---
Die Luftbildauswertung darf nur vom Auftraggeber genutzt werden. Sie kann gegebenenfalls an am Bauvorhaben beteiligte Unternehmen ausgehändigt, aber darüber hinaus nicht an Dritte weitergegeben werden. Jegliche Veröffentlichung der Luftbildauswertung ist untersagt.	Zur Kenntnis genommen.	---
(14) Stadtwerke Stuttgart GmbH Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---

<p>(15) Netze BW GmbH (Schreiben vom 08.06.2022)</p> <p>Vielen Dank für Ihre E-Mail mit der Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Wir haben die Unterlagen auf unsere Belange hindurchgesehen und nehmen wie folgt Stellung.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>Um die im B-Plan beschriebenen Ziele und Zwecke zu erfüllen, sind im Zuge der geplanten Neubebauung teilweise Netzerweiterungen bzw. Netzverlegungen aller Sparten notwendig. Die Kosten bei evtl. Verlegungsarbeiten richtet sich nach den derzeit rechtsgültigen Verträgen.</p> <p>Konkrete Festlegungen bezüglich der Netzerweiterung wie Anzahl der Kundenstationen oder Anzahl der Netzstationen (Strom) bzw. Auslegung des Trinkwassers / Löschwasser sind erst möglich, wenn belastbare Leistungswerte / Verbrauchswerte vorliegen. Zurzeit wird das Plangebiet teilweise mit Fernwärme der EnBW bzw. Gas der Stuttgart Netze versorgt.</p>	Zur Kenntnis genommen. Abstimmungen mit der Netze BW haben stattgefunden. Im Plangebiet sollen drei Trafostationen errichtet werden. Die Standorte wurden im Bebauungsplan festgesetzt.	ja
<p>Weiterhin sind im Zuge der Neubebauung die Punkte Straßenbeleuchtung, Baumstandorte, Bauabläufe sowie die Übergabepunkte (Wasser, Strom, Gas, Fernwärme) mit unseren zuständigen Fachplanern abzustimmen. Koordinierung aller Leitungsträger mit dem zuständigen Planungsbüro / Fachabteilungen der Stadt Stuttgart sind notwendig.</p> <p>Anbei erhalten Sie zusätzlich zu den oben genannten Sachverhalten die momentan gültigen Bestandspläne der Sparten Gas, Wasser, Fernwärme und Strom.</p>	Zur Kenntnis genommen. Zur Beachtung an den Bauherren und die betroffenen Ämter der Stadt Stuttgart weitergegeben.	---
<p>(16) Stuttgarter Straßenbahnen AG (Schreiben vom 31.05.2022)</p>		

<p>Bitte nehmen Sie die folgenden Hinweise für die weitere Ausarbeitung des B-Plans sowie der anschließenden Planungen auf:</p> <p>Auf Höhe Am Römerkastell 133/127 befindet sich die barrierefrei ausgebaut Haltestelle „Nastplatz“ (Linie 56) – direkt angrenzend an die Fußgängerquerungshilfe (>> bauliche Verhinderung der Überholvorgänge bei stehendem Bus).</p> <p>Da die Lage der Haltestelle zu erhalten ist, müssen künftige Zufahrten zum Wohngebiet entsprechend der notwendigen Längenentwicklung der Bordsteinabsenkungen darauf abgestimmt werden. Die Bordhöhe im Bereich der 18m langen Haltestelle beträgt 18cm. Zur anschließenden Absenkung auf querbare 3cm Bordhöhen, wird eine Verziehungslänge von rechnerisch 2,5m bzw. baulich 3 m (Vollsteine) benötigt.</p> <p>>> Beginn einer mögl. TG- oder Gebietszufahrt somit erst 24m ab dem Ende des FG-Querungsbereichs möglich.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 6) und der erneuten Beteiligung (Anlage 7) verwiesen.</p>	---
<p>(17) terranets bw GmbH Ohne Antwort</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	---
<p>(18) Vodafone (Unity Media GmbH) Ohne Antwort</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	---
<p>(19) Verband Region Stuttgart (Schreiben vom 24.06.2022)</p> <p>Zum derzeitigen Planungsstand kann folgende vorläufige Stellungnahme abgegeben werden:</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	---
<p>Das Plangebiet ist Teil des regionalen Wohnbauschwerpunkts „Hallschlag“ (PS 2.4.4.1 (Z)), in dem andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	---

der Raumordnung nicht vereinbar sind.		
Es wird darauf hingewiesen, dass in regionalen Wohnbauschwerpunkten gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) eine Bruttowohndichte von mindestens 90 Einwohnern pro Hektar einzuhalten ist. Aufgrund des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs wird davon ausgegangen, dass diese regionalplanerische Mindestdichte eingehalten werden kann.	Die vorgeschriebene Bruttowohndichte wurde beachtet und eingehalten bzw. übertroffen.	ja
Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme abgegeben.	Zur Kenntnis genommen.	---
Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Weitere Beteiligung ist erfolgt.	ja
(20) Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	ja
(21) Verschönerungsverein Stuttgart e. V. Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	ja
(22) Zweckverband Bodensee-wasserversorgung (Schreiben vom 17.05.2022) Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Zur Kenntnis genommen.	---
(23) Netze BW GmbH Als Technische Betriebsleitung des Zweckverbandes Strohgäu-Wasserversorgung (Schreiben vom 19.05.2022) In Ihrem dargestellten Planungsbereich befinden sich keine Zubringerwasserleitungen mit Zubehör des Zweckverbandes Strohgäu-Wasserversorgung.	Zur Kenntnis genommen.	---

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Wohnen Düsseldorfer- / Bottroper Straße“ (Ca 312) Stuttgart-Bad Cannstatt
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB und § 74 LBO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme:	Ergebnis/ Berücksichtigung:
(01) Garten-, Friedhofs- und Forstamt (67) (Schreiben vom 03.05.2024) Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen.	---
(02) Amt für Umweltschutz (36-01 G) (Schreiben vom 10.05.2024) Das Amt für Umweltschutz nimmt im Rahmen der o.g. Beteiligung wie folgt Stellung: (bei Änderungen: unterstrichen = einfügen, durchgestrichen = löschen)	Zur Kenntnis genommen.	---
Naturschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-2.23, Nebenstelle 88647) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde ein Maßnahmenkonzept vom Büro ATP erarbeitet. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Textteil des Bebauungsplans nur unter Hinweise aufgeführt.	Zur Kenntnis genommen.	---
Aus folgenden Gründen wird für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans empfohlen, die CEF-Maßnahmen nicht nur unter Hinweise aufzuführen, sondern diese im Textteil verbindlich festzusetzen: <ul style="list-style-type: none"> Ersatzmaßnahmen müssen auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durchgeführt werden. 	Die CEF-Maßnahmen für europäische Vogelarten sowie für Fledermäuse sind außerhalb des Plangebiets vorgenommen worden. Es wird keine Festsetzung für CEF-Maßnahmen aufgenommen (siehe Stellungnahme zur erneuten Beteiligung in Anlage 7).	nein

<ul style="list-style-type: none"> • Ohne eine verbindliche Festsetzung wird eine grundbuchrechtliche Sicherung für die jeweiligen Maßnahmen erforderlich. • Wird die Bebauung durch verschiedene Bauträger durchgeführt, können die einzelnen CEF-Maßnahmen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nicht zugeordnet werden. 	<p>Im Plangebiet wurden nur wenige Mauereidechsen nachgewiesen, welche das Siedlungsgrün besiedeln. Seitens des Regierungspräsidium Stuttgart liegt bereits eine Ausnahme von den Schutzvorschriften des § 44 Absatz 1 BNatSchG für die Durchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben vor. Die Maßnahme wurde bereits durchgeführt.</p> <p>Die Tiere durften ohne Erfordernis einer gesonderten CEF-Maßnahme in geeignete Flächen außerhalb des Plangebiets verbracht werden, ohne dass auf diesen Flächen Maßnahmen durchgeführt werden mussten. Die Verbringung der Tiere erfolgte in Grün- und Freiflächen abseits von Verkehrswegen in der Umgebung des Plangebietes.</p> <p>Im Plangebiet sind für Eidechsen und weitere wärmeliebende Arten trockenwarme Habitate festgesetzt (pv2), in die die Mauereidechsen nach Herstellung der Freibereiche zurückwandern können. Die Festsetzung von Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ist nicht erforderlich.</p>	
<p>Grundwasserschutz (Ansprechpartner/in: 36-3.61.4, Nebenstelle 81937)</p> <p>Die bisherigen Anmerkungen zu dem Bebauungsplan „Wohnen Düssel-dorfer-/Bottroper Straße (Ca 312)“ vom 25.05.2022 wurden in der Anlage 2 – „Textteil zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften“ mit Stand vom 25.03.2024 sowie in der Anlage 3 – „Begründung gemäß § 9 (8) BauGB“ mit Stand vom 25.03.2024 übernommen.</p>	<p>Der Textteil und die Begründung wurden entsprechend angepasst.</p>	<p>ja</p>

<p>Es wird jedoch empfohlen in der Anlage 2 – „Textteil zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften“ unter Ziffer 4.6 Wasserschutz im zweiten Satz das Wort „<u>Restriktionen</u>“ durch „<u>Vorgaben und Auflagen</u>“ zu ersetzen.</p> <p>Entsprechend wird empfohlen in der Anlage 3 – „Begründung gemäß § 9 (8) BauGB“ unter Ziffer 3. Geltendes Recht und andere Planungen unter dem Unterpunkt Heilquellenschutz sowie unter Ziffer 4.6 Wasserschutz im zweiten Satz jeweils das Wort „<u>Restriktionen</u>“ durch „<u>Vorgaben und Auflagen</u>“ zu ersetzen.</p>		
<p>Bodenschutz (Ansprechpartner: 36-3.59, Nebenstelle 88736)</p> <p>Zum o.g. Bebauungsplanverfahren gibt es von Seiten des Bodenschutzes keine weiteren Anmerkungen inhaltlicher Art.</p> <p>Die Bilanzierung gemäß Bodenschutzkonzept Stuttgart BOKS wurde durchgeführt und ergab folgendes Ergebnis: Bodenindex Bestand: 4,1 BX Bodenindex Planung: 2,3 BX Differenz: 1,8 BX Mit Umsetzung der Planung ergibt sich ein rechnerischer Bodenverlust von 1,8 BX.</p>	<p>Hinweise zur Bodenqualität sind in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. (Vgl. Begründung, Kapitel 10.1)</p>	<p>ja</p>
<p>Abwasserbeseitigung (Ansprechpartner/in: 36-3.62.0, Nebenstelle 88433)</p> <p>Die im Textteil festgesetzte vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bedeutet, dass grundsätzlich kein Regenwasser von den Baugrundstücken bzw. dem Plangebiet abfließen darf, was u. E insbesondere für den Starkregenfall nicht umsetzbar und auch nicht erforderlich ist. Es wird für sinnvoll erachtet, durch eine Zielvorgabe das Maß der Bewirtschaftung zu konkretisieren. Die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Vorgabe</p>	<p>Die Anregung entspricht den Zielsetzungen der Planung zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers und den dazu getroffenen Festsetzungen. Die gewünschte Klarstellung wurde dahingehend berücksichtigt, dass das Bewirtschaftungsziel des 5-jährigen Regenereignisses im Sinne einer 15-minütigen Regenspende nach KOSTRA als Vorgabe für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers</p>	<p>ja</p>

<p>eines 5-jähriges Regenereignisses als Bewirtschaftungsziel sollte daher auch in den Textteil aufgenommen werden.</p> <p>Grundsätzlich soll sich die Regenwasserbewirtschaftung am natürlichen Wasserhaushalt über die Komponenten Verdunstung, Versickerung und Abfluss orientieren, um den lokalen unbebauten Referenzzustand möglichst zu erhalten oder sich diesem durch Entsiegelungsmaßnahmen anzunähern (analog Regelwerk zur Regenwasserbewirtschaftung: DWA-A 102).</p>	<p>als Hinweis ergänzend zur Festsetzung aufgenommen wurde: „Bemessen wird die vollständige Bewirtschaftung an dem fünfjährigen Regenereignis nach 15-minütiger Regenspende nach KOSTRA im Plangebiet.“</p>	
<p>Immissionsschutz (Ansprechpartner/in: 36-3.35, Nebenstelle 88667)</p> <p>Die Festsetzung 1.10 "Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Gewerbelärm" ist nicht abgestimmt. Sie widerspricht der vorliegenden Begründung, dem beiliegenden schalltechnischen Gutachten und den Ergebnissen der Besprechungen im Vorfeld zwischen AfSW, dem Planungsbüro, dem schalltechnischen Gutachterbüro, dem Investor und dem AfU.</p> <p>Ziel war es, eine TA-Lärm-konforme und rechtssichere Lösung zwischen der gegenüber dem Bestand deutlich höheren Wohnbebauung und dem Veranstaltungsbetrieb in der Phoenixhalle zu schaffen.</p> <p>Eine geeignete Festsetzung wurde gemeinsam formuliert. Die jetzige Festsetzung basiert auf den rechtsunsicheren und nicht TA-Lärm-konformen Hafencityfenstern. Eine angedachte Experimentierklausel in der TA Lärm ist bislang vom Gesetzgeber nicht umgesetzt. Es wird dringend empfohlen, die gemeinsam erarbeitete Festsetzung zu verwenden.</p>	<p>Die fachliche Bewertung des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aktuelle Festsetzung ermöglicht den Vollzug des Bebauungsplans und gewährt eine Flexibilität in der Wahl der Schallschutzmaßnahmen. Für weitere Ausführungen wird auf die Stellungnahme im Rahmen erneuter Beteiligung (Anlage 7) verwiesen.</p>	<p>teilweise</p>

<p>Stadtklima und Lufthygiene (Ansprechpartnerin: GZ 36-4.24, Nebenstelle 88633)</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf sind die stadtklimatisch begründeten Anforderungen an die Bebauung unzureichend berücksichtigt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p>Die Bebauung hat negative Auswirkungen auf die lokalen stadtklimatischen Umgebungsbedingungen. Infolge der hohen angestrebten Bau-dichte und der geplanten teilweise stadtklimatologisch als problematisch einzustufende Bauhöhe wird die Durchlüftung des Plangebietes zukünftig verringert und die Hitzebelastung in den Sommermonaten erhöht sein. Das Potential von umsetzbaren Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen muss vollständig ausgeschöpft werden.</p>	<p>Die Beurteilung der klimatischen Belange in der Begründung – Teil Umweltauswirkungen, Kapitel 10.1 – wurde konkreter formuliert.</p>	<p>ja</p>
<p>Festgesetzt werden soll eine extensive Dachbegrünung auf den Flachdächern mit Ausnahme von 30% der Dachfläche die für technische Aufbauten, Attika, Terrassen, Kiesstreifen usw. genutzt werden dürfen. Dies weicht erheblich von als Stuttgarter Standard anzusehenden Dachgestaltungen ab. Stadtklimatologisch begründet sind Flachdächer zu 80% der Gesamtdachfläche zu begrünen. 20% der Dachfläche können unbegrünt für sonstige Dachnutzungen verwendet werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan (Textteil Seite 7, Punkt Dachbegrünungen) sind dementsprechend zu ändern.</p>	<p>Der Anregung wird nicht erfolgt. Grundlage für den Bebauungsplan ist ein städtebaulich-freiräumlicher Wettbewerb. Anhand der möglichen Anordnungen der Gebäude, die im Rahmen der vorgesehenen GRZ von 0,6 eine kleinteilige Dachlandschaft hervorbringen, können allein durch die technischen Anforderungen an den aus Brandschutzgründen erforderlichen Kiesstreifen und Attiken keine 80 % Dachbegrünung erreicht werden, jedoch sind 70 % erreichbar, wenn Attiken und Kiesstreifen auf das zwingend erforderliche Maß reduziert werden; die im Plan getroffene Festsetzung berücksichtigt dies. Eine übergeordnete, standardisiert formulierte Festsetzung (die im Übrigen für die Begrünung städtischer Gebäude als Eigenverpflichtung entwickelt wurde) kann nicht in</p>	<p>nein</p>

	allen Fällen die Einzelerfordernisse eines Bebauungsplans vorwegnehmen.	
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Zunahme der Hitzebelastung infolge stadtklimatisch unverträglicher Planungen und Bebauungen die Wohn- und Aufenthaltsqualität verringern.	Im Plangebiet sollen zahlreiche Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen von Hitzebelastungen umgesetzt werden, darunter der Erhalt von 26 Bestandsbäumen, die Pflanzung von 82 neuen Bäumen mit einem Überhang in der Baumbilanz von 5 Bäumen; eine Begrünung von 20 % der Ansichtsfläche der Fassaden der Gebäude sowie Mindeststandards zur Herstellung der Grünflächen im Gebiet wurden ebenfalls festgesetzt.	teilweise
<p>Energie (Ansprechpartner: GZ 36-5, Nebenstelle 88668)</p> <p>Im Textteil zum Bebauungsplan ist im Kapitel Dachbegrünung der im Folgenden gekennzeichnete Satz zu streichen. Grund dafür ist, dass sowohl Flächen mit Dachterrassen, als auch Flächen mit intensiver Dachbegrünung die Installation von PV-Anlagen i.d.R. ausschließen. Wenn also die konventionelle extensive Dachbegrünung entsprechend dem Regeldetail der LHS entfällt, entfallen voraussichtlich auch die PV-Anlagen auf dem Dach.</p> <p>Das widerspräche den grundsätzlichen Zielen und Vorgaben der LHS bezüglich Klimaneutralität und Gewinnung regenerativer Energien vor Ort.</p> <p>Technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 30 20 % der Dachfläche einnehmen. Abweichend davon sind auf Dachflächen der tiefer liegenden Geschosse Dachterrassen auf maximal der Hälfte der zu begrünende Fläche zulässig,</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan definiert nicht die differenzierte Höhenstaffelung der Gebäude, sondern beschränkt sich auf die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Auf den Dächern der tiefer liegenden Geschosse, die nicht als Dachfläche, sondern in Form von Dachterrassen ausgestaltet werden, soll aufgrund der klimatischen Erfordernisse ebenfalls eine Begrünung erfolgen. Um die lokalklimatischen Nachteile der nicht begrünten Anteile der Dachterrassen zu kompensieren, wurde festgesetzt, dass 50 % der Flächen intensiv begrünt werden müssen.</p> <p>Die Festsetzung ersetzt nicht die gesetzlichen Verpflichtungen zu Klimaneutralität und Nutzung regenerativer Energien (wie bspw. die Photovoltaik-Pflichtverordnung). Die Dächer sind</p>	nein

wenn die übrige zu begrünende Fläche des betreffenden Daches als intensive Begrünung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 35 cm ausgeführt wird.	so herzustellen, dass alle erforderlichen Regelungen eingehalten werden.	
(03) BUND Regionalverband Stuttgart ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(04) Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur, Niederlassung Südwest PTI 22 Stuttgart Produktionsmanagement (Schreiben vom 15.04.2024) Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. (Anlage: Pläne der Telekommunikationslinien)	Zur Kenntnis genommen. Zur Beachtung an den Bauherren weitergegeben.	---
(05) Gesundheitsamt (53) (Schreiben vom 16.04.2024) Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen.	---
Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Weitere Beteiligung ist erfolgt.	ja
(06) Handwerkskammer Region Stuttgart (Schreiben vom 08.05.2024)	Zur Kenntnis genommen.	---

Zu den autofreien Wegen im Plan- gebiet regen wir an, zu ergänzen, dass Handwerkereinsätze zu den notwendigen Verkehren zählen und damit kurze Wege zwischen den als Werkstatt und Lager dienenden Fahrzeugen und Einsatzorten ge- währleistet sind (Anlage 3, Seite 10).	Verkehrsrechtliche Regelungen und die Verkehrsordnung für die im Plangebiet liegenden Flä- chen sind kein Bestandteil des Bebauungsplans.	
Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.	Weitere Beteiligung ist erfolgt.	ja
(07) Industrie- und Handelskam- mer Region Stuttgart (Schreiben vom 10.05.2024) Die IHK hat grundsätzlich keine Ein- wände gegen eine zeitgemäße Nut- zung des Areals durch die Schaf- fung zukunftsfähiger Wohnrauman- gebote.	Zur Kenntnis genommen.	---
Positiv bewerten wir die beabsich- tigte Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung, die der Schaffung von Wohnraum dient. Die gegen- wärtige Gewerbe- und Wohnflä- chensituation in Stuttgart und der Region wird von vielen Unterneh- men zunehmend als Standortnach- teil wahrgenommen, denn eine posi- tive wirtschaftliche Entwicklung geht einher mit steigenden Flächenbe- darfen. Dies gilt nicht allein für Ge- werbeflächen, sondern auch für Flä- chen für den Wohnungsbau, um ins- besondere dringend gesuchten und vielfach von auswärts kommenden Fachkräften und ihren Familien be- zahlbaren Wohnraum bieten zu kön- nen.	Zur Kenntnis genommen.	---
Grundsätzlich nachvollziehbar ist das Mobilitätskonzept, das unter an- derem für die Anlieferung der Kita im Baufeld 6 als auch für die ergän- zenden Wohn-/Pflege- und Gewerbe- angebote im Baufeld 1 und 5 auch oberirdische Stellplätze auf den Grundstücken an der Düssel-	Der Anregung wird nicht gefolgt. Paketstationen auf der Ver- kehrsfläche besonderer Zweck- bestimmung zuzulassen, ist nicht Ziel der Planung.	nein

dorfer Straße vorsieht. Überlegenswert erscheint uns zudem, Flächen für die Errichtung einer Paketstation an einem zentralen Standort innerhalb des Plangebiets vorzusehen. Geeignet erscheint hierzu eine textliche Ergänzung zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Düsseldorfer Straße.		
Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.	Weitere Beteiligung ist erfolgt.	ja
(08) Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(09) NABU Stuttgart e. V. ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(10) Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart Herrn Dr. Martin Nebel ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(11) Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(12) Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 25.04.2024) Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:	Zur Kenntnis genommen.	---
1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>1.1. Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologi-	Zur Kenntnis genommen.	---

<p>schen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p>		
<p>1.2. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>1.3. Bodenkunde Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>2.1. Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p>	Im Textteil in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt.	ja

<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von i. d. R. von mehr als 6 m mächtigen Quartärablagerungen (Lössführender Fließerde, Stuttgart-Travertin, Hanglehm, Neckarschotter, anthropogene Ablagerungen) überdeckt.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Die anthropogenen Ablagerungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN</p>		
---	--	--

EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.		
<u>2.2. Hydrogeologie</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Hierauf wird auch in den Antragsunterlagen hingewiesen. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu berücksichtigen und einzuhalten. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Zur Kenntnis genommen. In Begründung und Hinweisen des Textteils aufgeführt.	---
<u>2.3. Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (I-SONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Zur Kenntnis genommen.	---
<u>2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Zur Kenntnis genommen.	---
3. Landesbergdirektion <u>3.1. Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Zur Kenntnis genommen.	---
Allgemeine Hinweise	Zur Kenntnis genommen.	---

<p>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBAnzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p> <p>Die lokalen geologischen Grundverhältnisse sowie weitere raumbezogene Informationen können der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger</p>		
<p>(13) Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 16.05.2024)</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>Raumordnung</p> <p>Es bestehen keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht.</p> <p>Vielmehr begrüßen wir die Planung als Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich und Schaffung von Wohnraum im Einklang mit der Fest-</p>	Zur Kenntnis genommen.	---

setzung des Plangebiets als Wohnbauschwerpunkt nach Plansatz 2.4.4.1 (Z) Regionalplan Stuttgart.		
Allgemein weisen wir auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser und dessen erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.	Zur Kenntnis genommen.	---
Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Fertigung der Planunterlagen wird nach Inkrafttreten des Planes zur Verfügung gestellt.	ja
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 23.04.2024) Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart nimmt zu o.g. Planung folgendermaßen Stellung:	Zur Kenntnis genommen.	---
Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: „Römische Zivilsiedlung“ von Stuttgart-Bad Cannstatt (Listen-Nr. 2). Trotz der bestehenden Bebauung ist zwischen und ggf. auch unter den Bestandsgebäuden mit – möglicherweise umfangreichen – archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Sämtliche Bodeneingriffe, die im Zuge von Abbrucharbeiten, der Suche nach Kampfmitteln, geologischen Untersuchungen, dem Bau- oder Ausbau von Leitungen sowie einer Neube-	In die Hinweise des Textteils und die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.	ja

bauung geplant sind, bedürfen daher einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.		
In den jetzt zugänglich gemachten Dokumenten wurde die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 08.06.2022 in der Anlage 2_24 03 25 textliche Festsetzungen BPlanCA312“, auf den Seiten 10 f., unter Nr. 4.1 unvollständig und nicht korrekt wiedergegeben. Der hier aufgeführte Hinweis auf §20 DschG ist ungenügend. Dies gilt ebenso für den Hinweis in Anlage 3 S. 31 unter „Kultur- und Sachgüter“, auch hier ist der Hinweis auf die Meldepflicht ungenügend. Der Satz „Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch die Planung nicht zu erwarten“ ist zu streichen, da die Planung zur flächigen Zerstörung des archäologischen Kulturdenkmals führen wird.	Die Hinweise im Textteil und die Begründung wurden entsprechend angepasst.	ja
Wir weisen darauf hin, dass ein öffentliches Interesse am ungestörten Erhalt von Kulturdenkmalen besteht. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Bodeneingriffe, werden jedoch zur Zerstörung gesetzlich geschützter Denkmalsubstanz führen. Um zumindest einer undokumentierten Beseitigung vorzubeugen, sind archäologische Voruntersuchungen notwendig. ggf. gefolgt von umfangreichen Rettungsgrabungen.	Zur Kenntnis genommen. Hinweise an den Bauherren weitergegeben. Abstimmungen haben stattgefunden.	ja
Beim derzeitigen Stand (23.04.2024) ist der Vorhabenträger in Kontakt mit dem LAD, um den Rückbau der Bestandskeller im Plangebiet durch eine Fachfirma begleiten zu lassen. Das Ergebnis wird Grundlage des weiteren Vorgehens (Sondagen, Rettungsgrabung) sein. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass für diese Maßnahme ausreichend Zeit vor dem Baubeginn eingeplant werden muss und die archäologischen Untersuchungen durch	Zur Beachtung an den Bauherren weitergegeben. Abstimmungen haben stattgefunden.	ja

den Vorhabenträger zu finanzieren sind.		
Wir weisen darauf hin, dass archäologische Rettungsgrabungen bei entsprechender Größe eine baurechtliche Genehmigung erforderlich machen können, in der ggf. weitere Genehmigungen (Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, etc.) enthalten sind. Es obliegt dem Vorhabenträger, vor Beginn der Rettungsgrabung alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen und das LAD zu unterrichten, sobald diese vorliegen.	Abstimmungen haben stattgefunden.	ja
Wir bitten darum, diese Hinweise in die Planunterlagen mit aufzunehmen und das Landesamt für Denkmalpflege bei Planänderungen und Terminabsprachen weiterhin zu beteiligen.	Hinweise zum Denkmalschutz wurden in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt, weitere Beteiligung ist erfolgt.	ja
Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Umwelt (Schreiben vom 07.05.2024) das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff genannten Planung wie folgt Stellung:		
<u>Industrie:</u> Auf die Stellungnahme vom 14.06.2022 wird verwiesen.	Zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage 5) verwiesen.	---
<u>Naturschutz:</u> Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.	---
Im Vorhabensbereich wurden Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse verzeichnet. Es ist geplant diese in Ersatzhabitate umzusiedeln.	Zur Kenntnis genommen. Die erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahme liegt inzwischen vor, auf diese wird verwiesen.	ja

<p>Die Bebauung der Mauereidechsenhabitate, die mögliche Beeinträchtigung der Individuen im Rahmen der Umsiedlung sowie die ggf. unvermeidbare Tötung von sogenannten „Fangverweigerern“ bedarf einer Ausnahmeerteilung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.</p> <p>Der Fang der Tiere mittels einer sogenannten Eidechsenangel/Schlinge bedarf darüber hinaus einer Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BArtSchV vom Verbot nach § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BArtSchV.</p> <p>Der entsprechende Antrag hierfür wurde bereits am 10.01.2024 eingereicht, die Ausnahme mit dem Schreiben vom 30.01.2024 des Regierungspräsidiums Stuttgart erteilt und mit dem Schreiben vom 09.02.2024 abgeändert.</p>	<p>Die Maßnahme zur Umsiedlung der Eidechsen wurde bereits umgesetzt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme zur Anregung des Amts für Umweltschutz (Naturschutz) ergänzend verwiesen.</p>	
<p>Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p><u>Ergänzende Hinweise:</u></p> <p>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG müssen vor Beginn des Eingriffs ihre Funktion erfüllen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 14 ff.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>

BNatSchG, die nicht nur vorübergehend erforderlich sind, sind dauerhaft zu pflegen und rechtlich zu sichern. Sofern sich diese auf Flächen erstrecken, die nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, sind diese dinglich zu sichern.		
Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) (Schreiben vom 22.04.2024) wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.	Zur Kenntnis genommen.	---
Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.	Zur Kenntnis genommen.	---
Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.	Zur Kenntnis genommen.	---
Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.	Zur Kenntnis genommen.	---

<p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 51 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p>		
<p>E-Mail-Ergänzung vom 22.04.2022: nach Rücksprache ist die ihnen vorliegende Luftbildauswertung gültig.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Verweis auf die Luftbildauswertung mit Aktenzeichen S-11302 Abstimmungen mit dem KBD und evtl. ergänzende Untersuchungen sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren fortzuführen.</p>	<p>---</p>
<p>(14) Stadtwerke Stuttgart GmbH Ohne Antwort</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p>(15) Netze BW Wasser GmbH Als Technische Betriebsleitung des Zweckverbandes Strohgäu-Wasserversorgung (Schreiben vom 09.04.2024)</p> <p>In Ihrem dargestellten Planungsbereich befinden sich keine Zubringerwasserleitungen mit Zubehör des</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>

Zweckverbands Strohgäu-Wasser-versorgung.		
(15) Netze BW Wasser GmbH (Schreiben vom 03.05.2024)		
Wir haben die Unterlagen auf unsere Belange überprüft und nehmen wie folgt Stellung.	Zur Kenntnis genommen.	---
Im Bereich des Plangebietes befinden sich Anlagen der Stuttgart Netze (Strom und Gas) und der Netze BW NWA (Wasser) sowie der EnBW AG (Fernwärme).	Zur Kenntnis genommen.	---
Im Zuge der geplanten Neubebauung und der damit veränderten Anforderungen an die Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgungsversorgung sind ggf. umfangreiche Netzerweiterungen notwendig. Netzstationen sind durch b. p. Dienstbarkeiten zu Gunsten der der Stuttgart Netze Betrieb GmbH grundbuchrechtlich abzusichern bzw. im B-Plan mit einer V-Fläche auszuweisen (Zweckbestimmung – Elektrizität).	Abstimmungen mit der Netze BW haben stattgefunden. Im Plangebiet sollen drei Trafostationen errichtet werden. Die Standorte sind im Planteil als V-Flächen festgesetzt.	ja
Sämtliche Leitungen/Trassen innerhalb des Plangebietes, die sich nicht im öffentlichen Straßenraum befinden, sind planungsrechtlich durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des örtlichen Versorgers auszuweisen, bzw. durch b. p. Dienstbarkeiten zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträger im Grundbuch, abzusichern.	Auf den privaten Flächen wurde ein Leitungsrecht (lr1) zugunsten der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert. Zur Beachtung an den Bauherren und die betroffenen Ämter der Stadt Stuttgart weitergegeben.	ja
Wir bitten Sie, den Bauinteressenten (Planungsbüro) darauf hinzuweisen, dass er sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt.	Abstimmungen mit der Netze BW haben stattgefunden.	ja
Die Erschließung des Areals erfolgt nach den Maßgaben der derzeit gültigen Konzessionsverträgen Wasser, Fernwärme und Strom sowie der NAV (Strom) und der AVB (Wasser). Bitte beachten Sie, dass	Zur Beachtung an den Bauherren und die betroffenen Ämter der Stadt Stuttgart weitergegeben.	ja

<p>die maximale Länge von Wasseranschlussleitungen 30 m betragen. Übersteigt die Anschlussleitung die maximale Länge, wird an dieser Stelle kundenseitig ein Übergabeschacht erforderlich. Ansprechpartner der Stuttgart Netze, bzw. Netze BW sind.</p> <p>Fernwärme: Gas-Hochdruck@netze-bw.de Stromplanung: Umlauf@stuttgart-netze.de Gas und Wasserplanung: Umlaufbearbeitung-Stuttgart@netze-bw.de Umspannstation: moncef.la-bed@stuttgart-netze.de, ralf.Janke@stuttgart-netze.de</p>		
<p>In der Bottroper Str. befindet sich eine übergeordnete 110 kV Hochspannungstrasse der Stuttgart Netze. Diese Trasse dient der überörtlichen Versorgung mit Strom. Nach unseren Planungsunterlagen befindet sich diese Trasse im öffentlichen Straßenraum. Siehe auch 110 kV Trassenplan.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Nach Grundstücksverkauf liegt die Trasse nun auf dem Grundstück der SWSG und wurde mit einem Leitungsrecht festgesetzt.</p>	---
<p>Bei den geplanten Baumstandorten bitten wir Sie die technischen Regelwerke sowie Vereinbarungen einzuhalten. Sind Leitungsanlagen auf Grund von Baumpflanzungen zu verlegen, richtet sich die Kostentragung nach den derzeit rechtsgültigen Verträgen / Vereinbarungen.</p>	<p>Technische Regeln werden eingehalten, Baumstandorte wurden entsprechend festgesetzt.</p>	ja
<p>Der Grundschatz nach der DVGW Richtlinie W 405 ist gewährleistet. Anbei erhalten Sie zusätzlich zu den oben genannten Sachverhalten die momentan gültigen Bestandspläne der Sparten Gas, Wasser, Fernwärme und Strom im Maßstab 1:1000.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	---
<p>(16) Stuttgarter Straßenbahnen AG (Schreiben vom 18.04.2024)</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	---

Es bestehen keine Einwände zum vorgelegten B-Plan Ca 312. Die neue Auskrugung des B-Plans im Bereich des Baufelds 4 zur Aufnahme der Unterflursysteme wird in der Planung zur Umgestaltung des Straßenraums berücksichtigt Die hier noch ausstehende Detailabstimmung erfolgt mit 61-3 und ist nicht Bestandteil des B- Planverfahrens.		
(17) terranets bw GmbH Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(18) Vodafone (Unity Media GmbH) Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(19) Verband Region Stuttgart (Schreiben vom 06.05.2024) Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.	Zur Kenntnis genommen.	---
Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.	Exemplar des Bebauungsplans wird nach Inkrafttreten überlassen.	ja
(20) Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (Schreiben vom 29.04.2024) gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans haben wir keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen.	---
Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt, liegt der Planbereich in den Einzugsbereichen der Haltestellen „Nastplatz“ (Buslinien 56 und N4) und „Bottroper Straße“ (Stadtbahnlinie U12, Buslinien 56 und N4). Der Vollständigkeit bitten wir darum, die Nachtbuslinie N4 im Begründungstext (Ziffer 1.4 Erschließung) zu ergänzen.	Nachtbuslinie wurde ergänzt.	ja

Das Gebiet ist mit dieser ÖPNV-Erschließung sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.	Zur Kenntnis genommen.	---
(21) Verschönerungsverein Stuttgart e. V. Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(22) Zweckverband Bodensee-wasserversorgung (Schreiben vom 08.04.2024) Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Zur Kenntnis genommen.	---

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Wohnen Düsseldorfer- / Bottroper Straße“ (Ca 312) Stuttgart - Bad Cannstatt
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB und § 74 LBO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur
Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Ergebnis/ Berücksichtigung:
(01) Garten-, Friedhofs- und Forstamt (67) (Schreiben vom 30.01.2025) Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen.	---
(02) Amt für Umweltschutz (36-01 G) (Schreiben vom 12.02.2025) Das Amt für Umweltschutz nimmt im Rahmen der o.g. Beteiligung wie folgt Stellung: (bei Änderungen: unterstrichen = einfügen, durchgestrichen = löschen)	Zur Kenntnis genommen.	---
Naturschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-2.23, Nebenstelle 88647) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde ein Maßnahmenkonzept vom Büro ATP erarbeitet. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Textteil des B-Plans nur unter Hinweise aufgeführt.	Zur Kenntnis genommen.	---
Aus folgenden Gründen wird für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans empfohlen, die CEF-Maßnahmen nicht nur unter Hinweise aufzuführen, sondern diese im Textteil verbindlich festzusetzen:	Im vorliegenden Fall wird keine Festsetzung für CEF-Maßnahmen aufgenommen. Festsetzungen können lediglich innerhalb des Plangebiets erfolgen. Die CEF-Maßnahmen für europäische Vogelarten sowie für Fledermäuse sind außerhalb des Plangebiets vorgenommen worden.	nein

<ul style="list-style-type: none"> • Ersatzmaßnahmen müssen auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durchgeführt werden. • Ohne eine verbindliche Festsetzung wird eine grundbuchrechtliche Sicherung für die jeweiligen Maßnahmen erforderlich. • Wird die Bebauung durch verschiedene Bauträger durchgeführt, können die einzelnen CEF-Maßnahmen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nicht zugeordnet werden. 	Die genannten Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und entsprechend dokumentiert. Die Anregungen sind deshalb nicht mehr relevant.	nein
Abwasserbeseitigung (Ansprechpartner/in: 36-3.62.0, Nebenstelle 88433)		
<p>Die im Bebauungsplan formulierte Festsetzung zur vollständigen Niederschlagswasserbewirtschaftung entspricht nicht der am 14.10.2024 zwischen den Ämtern 61, 66-5 und 36 im Rahmen von Abstimmungsgesprächen zu den Bebauungsplänen Delpweg (Mö246) und Zuckerfabrik (Ca 307) besprochenen Konkretisierung der Anforderungen:</p> <p>Danach ist eine vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nachzuweisen (Dach- und Fassadenbegrünung, Verdunstung, Versickerung,</p>	<p>Der genannte Abstimmungstermin fand nicht im Rahmen der Termine zu diesem Bebauungsplan statt und hatte auch nicht die Planungen dieses Bebauungsplans zum Gegenstand. Getroffene Vereinbarungen betreffen somit nicht dieses Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Festsetzung zum Niederschlagswassermanagement dieses Bebauungsplans erfordert eine Bewirtschaftung des gesamten Niederschlags auf den Baugrundstücken bis</p>	nein

<p>Brauchwassernutzung etc.). Ist eine vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich (z.B. aufgrund nicht versickerungsfähiger Böden), so ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation gedrosselt über eine Regenrückhalteanlage (z.B. Retentions- oder Kombizisterne) bis zu 0,05 l/s je 100 m² angeschlossene Grundstücksfläche zulässig, entsprechend maximal 5 l/s*ha Grundstücksfläche. Für Grundstücke < 1.000 m² kann pauschal ein Drosselabfluss von 0,5 l/s angesetzt werden. Die Regenrückhalteanlage ist für ein 5-jährliches Regenergeignis zu dimensionieren. Ein Notüberlauf in die Kanalisation ist zulässig. Es ist dabei auf eine rückstausichere Ausführung zu achten.</p>	<p>zum fünfjährigen Regenergeignis mit entsprechend dimensionierten Retentions-elementen. Eine gedrosselte Einleitung im Rahmen fünf-jähriger Regenereignisse erfolgt demnach nicht. Bei stärkeren Niederschlägen ist das Wasser gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten. Die Drosselwerte, aktuell die genannten max. 5 l/s je ha, werden von der Stadtentwässerung vorgegeben und im Entwässerungsgesuch geprüft. Dieses Vorgehen ist bereits mit der Stadtentwässerung geklärt. Die in der Stellungnahme benannten Anforderungen sind demnach bereits berücksichtigt und geklärt.</p>	
<p>Es wird darum gebeten die Festsetzung entsprechend anzupassen, damit in der Bauleitplanung einheitliche Anforderungen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung gelten.</p>	<p>Eine Anpassung der Festsetzung wird aufgrund des schon weit fortgeschrittenen Verfahrensstands nicht vorgenommen. Eine abschließende Abstimmung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im Rahmen des Entwässerungsgesuchs.</p>	<p>nein</p>
<p>Immissionsschutz (Ansprechpartner/in: 36-3.35, Nebenstelle 88667)</p> <p>Besondere Fensterkonstruktionen wie die Hafencityfenster, die auch eine Teilöffnung des Fensters in der Nacht mit dem Ziel der Einhaltung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) gewährleisten, sind für Wohnnutzungen bislang keine rechtssichere Lösung. Diese Rechtsauffassung wurde seitens Amts für Umweltschutz in der Videokonferenz vom 18. Juli 2024 vertreten.</p> <p>Vor dem Hintergrund des aktuellen Referentenentwurfes der Bundesregierung</p>	<p>Die fachliche Bewertung des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aktuelle Festsetzung ermöglicht den Vollzug des Bebauungsplans und gewährt eine Flexibilität in der Wahl der Schallschutzmaßnahmen, etwa durch den Einsatz doppelter Fassaden, verglas-</p>	<p>nein</p>

<p>zur Änderung der TA Lärm Ziffer 7.5 (Sonderregelung im Fall des Heranrückens von Wohnbebauung an gewerbliche oder industrielle Nutzung) wird die Festsetzungen im Bebauungsplan zu den besonderen Fensterkonstruktionen im Sinne eines Kompromisses bis zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 3 dB(A) akzeptiert.</p> <p>Für die Fenster mit Überschreitungen über 3 dB(A) wird die Festsetzung für die besonderen Fensterkonstruktionen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen abgelehnt. Für die betroffenen vier Fenster müssen andere Lösungen gefunden werden.</p> <p>Folgendes wurde festgesetzt: „Zulässig sind auch besondere Fensterkonstruktionen. Durch besondere Fensterkonstruktionen muss eine Schallpegeldifferenz in der Art dauerhaft sichergestellt sein, dass in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.“</p> <p>Die Festsetzung ist in folgenden Punkten fehlerhaft:</p> <p>I. Der genannte Innenraumpegel muss bei teilgeöffneten Fenstern (mit ausreichender natürlicher Lüftung) erreicht werden.</p> <p>II. Die Regelung bezieht sich nicht auf alle schutzbedürftigen Räume, sondern lediglich auf zum Schlafen geeignete Räume.</p>	<p>ter Loggien oder festverglaster Fenster mit alternativen Lüftungssystemen. Insgesamt stellt die Regelung sicher, dass in den Wohnräumen kein gesundheitsgefährdender Lärmpegel auftritt.</p> <p>Änderungen an der Festsetzung werden insbesondere im Hinblick auf den hier vorliegenden Angebotsbaugebungsplan nicht vorgenommen. Es wird darauf verwiesen, dass eine abschließende Prüfung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens unter Einbindung der Immissionsschutzbehörde auf Basis der Bauantragsunterlagen erfolgt. In diesem Rahmen können die Anforderungen zum Immissionsschutz von Seiten der Immissionsschutzbehörde auf der Grundlage der Festsetzung weiter konkretisiert werden.</p> <p>.</p>	
<p>Die Notwendigkeit für diese Festsetzung wird auf Seite 20 der Begründungsfolgendermaßen erläutert: „Nach Prüfung durch die Architekten ist bei Beibehaltung des Wettbewerbsergebnisses eine Anpassung der Grundrisse der betroffenen Wohnungen nicht möglich, ohne in Konflikt mit den sonstigen Vorgaben für die Planung (hoher Bedarf an gefordertem Wohnraum in</p>	<p>Die Begründung wurde im Hinblick auf Ausführungen für einen Angebotsbaugebungsplan angepasst.</p>	<p>ja</p>

<p>Stuttgart, Anzahl der Wohneinheiten, Durchmischung der verschiedenen Wohnungsgrößen etc.) zu geraten. Daher wird an der Vorhabenplanung keine Grundrissorientierung vorgenommen und es sind sonstige Maßnahmen am Vorhaben zu prüfen.“</p> <p>Aus Sicht des Amts für Umweltschutz ist diese Begründung unzulässig, da es sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt. Im Gegensatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der angebotsbezogene Bebauungsplan ein Bebauungsplan ohne verbindlichen Vorhabenbezug.</p>		
<p>Für eine korrekte Festsetzung wird der Wortlaut aus dem Bebauungsplan NeckarPark Ca 283/5 und eine Beschränkung auf Außenpegel von 40 bis 43 dB(A) empfohlen.</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>(03) BUND Regionalverband Stuttgart Ohne Antwort</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>(04) Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur, Niederlassung Südwest (Schreiben vom 12.02.2025)</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	Zur Kenntnis genommen.	---
<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 22 vom 15.04.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 6) verwiesen.</p>	---

(05) Gesundheitsamt (53) (Schreiben vom 17.01.2025) Zu den auf https://cloud.kdrs.de/index.php/s/NIPrrRGOtm5fyhk abgerufenen Unterlagen nimmt der Sachbereich Trinkwasser- und Umwelthygiene des Gesundheitsamtes wie folgt Stellung: Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen.	—
Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Eine weitere Beteiligung erfolgt.	ja
(06) Handwerkskammer Region Stuttgart (Schreiben vom 25.01.2025) Zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.	Zur Kenntnis genommen.	---
(07) Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(08) Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(09) NABU Stuttgart e. V. Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(10) Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart Herrn Dr. Martin Nebel Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(11) Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention (Schreiben vom 16.02.2025) 1. Bisheriger Verfahrensgang Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch das Polizeipräsidium Stuttgart mit Datum vom 08.06.2022 eine Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. Bei der Beteiligung gem. § 4 Abs.2 im	Zur Kenntnis genommen.	---

<p>Jahre 2024 wurde keine weitere Stellungnahme abgegeben, da sich aus unserer Sicht bis zu diesem Zeitpunkt keine relevanten Änderungen ergeben haben.</p> <p>Aktuell findet die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Da sich zwischenzeitlich wesentliche Änderungen ergeben haben, übersenden wir eine weitere Stellungnahme zum Verfahren.</p>		
<p>2. Betrachtungsraum</p> <p>Weiterhin betrachten wir den Raum zwischen Hallschlag und der Bahnlinie Kornwestheim – Untertürkheim als West – Ost Begrenzung und die Löwentorstraße und die Rommelstraße als Nord–Süd Begrenzung.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Anregungen, die über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hinausgehen, haben keinen Bezug zu diesem Verfahren. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dient der Ermittlung relevanter Sachverhalte im Sinne des Planungsrechts des BauGB. Alle weiteren Hinweise sind für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</p>	---
<p>3. Kriminalitätsbelastung</p> <p>Innerhalb des Zeitraums von 2021 bis heute haben sich keine signifikanten Auffälligkeiten in der Kriminalitätsbelastung innerhalb des Betrachtungsraumes ergeben. In Einzelfällen ereigneten sich herausragende und öffentlichkeitswirksame Geschehnisse statt, welche aber vom Bezug her und den ermittelten Tatverdächtigen sowie Geschädigten keine Zuordnung zum Wohnumfeld ergeben. Täter wie Opfer, hatten keine Ortsbindung.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Kein Hinweis/Belang zum Bebauungsplanverfahren.</p>	---
<p>Das seit 2006 im Stadtteil Hallschlag stattfindende Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ als Bund - Länder Programm, und hier ein 2007 geschaffenes „Sanierungsgebiet Hallschlag“ mit Erweiterung, trugen maßgeblich zur Aufwertung sowie Wohn-</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Sanierungsgebiet ist in der Begründung des Bebauungsplans beschrieben.</p>	---

<p>qualität des Stadtteils bei, was sich sowohl bei Ordnungsstörungen als auch bei Straftaten auch aus Sicht der Bewohnenden positiv auswirkte.</p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Entwicklungsgebietes Soziale Stadt Hallschlag und kann somit unmittelbar aus dem „Integrierten Entwicklungskonzept“ des Projekts „Soziale Stadt“ profitieren.</p>		
<p>4. Bebauung im örtlichen Umfeld Änderungen in der Bebauung haben sich seit der vorangegangenen Stellungnahme nicht ergeben.</p> <p>Geplante Projekte der Nachverdichtung in der „Daimlersiedlung“ nördlich des Plangebietes stehen noch an und befinden sich in der Bauleitplanung.</p> <p>Im benachbarten, östlichen liegenden Stadtbezirk Stuttgart-Münster sind zwischenzeitlich konkrete Planungen zur verdichtenden Aufsiedlung im Rahmen der Innenentwicklung entstanden und befinden sich ebenfalls in der Bauleitplanung.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p>Das Projekt Lauster Areal, welches ebenfalls zur Weiterentwicklung und Festigung des östlichen Randbereichs im Stadtteil Hallschlag hätte beitragen könnte, wurde vom Investor aufgegeben. Der Zustand von, teilweise verlassenen, Objekte in diesem Bereich könnte sich langfristig auf das Gebiet Zuckerfabrik und Hallschlag auswirken und die Aufenthaltsqualität mindern. Verwahrlosung und fehlende Erhaltungsmaßnahmen strahlen oftmals auf umliegende Gebiete aus und können sich dort ebenfalls negativ auswirken. Der angestrebten Entwicklung dieses Geländes durch die Landeshauptstadt Stuttgart in Eigenregie sollten Prioritäten eingeräumt werden, um die mittelfristige Aufwertung und Bestandswahrung erreichen zu können.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>

<p>Bauarbeiten an Bahnanlagen in Zusammenhang mit dem PFA 1.6 a, Abstellbahnhof Münster, haben aktuell den Stand Baufeldfreimachung erreicht. Mit Anlage der 6 Abstellgleise vor IBN S 21 ist zu rechnen. Die hier planungsrechtlich angeordneten Schallschutzmaßnahmen werden zu einer räumlichen, wenn auch nur optischen Trennung der Stadtteile Hallschlag und dem Stadtbezirk Münster führen. Die verkehrliche Auswirkung dürfte gering ausfallen, da die räumliche Trennung aktuell durch den Bahndamm in Bezug auf die nicht Überwindbarkeit bereits besteht.</p> <p>Insbesondere zur fußläufigen Erreichbarkeit der Ladengeschäfte im Stadtteil Hallschlag ist die zeitnahe Schaffung der Verbindung über die Fußgängerbrücke anzustreben.</p>		
<p>5. ÖPNV Anbindung</p> <p>In fußläufiger Entfernung besteht Anbindung an zwei Buslinien, welche direkt den Anschluss an das Zentrum Bad Cannstatt herstellen, und somit eine Anbindung an den überörtlichen ÖPNV am Knoten Bad Cannstatt. Zukünftig wird in Bad Cannstatt der Nahverkehrsknoten für den Metropolraum Stuttgart liegen, an welchem sieben S-Bahnlinien halten. Zudem wird der Bahnhof zu einem planmäßigen Halt von Fernverkehrsverbindungen, hier bereits bekannt von der Linie München – Karlsruhe und Lindau – Ruhrgebiet (Münster) sowie weitere noch durch die DB AG und private Anbieter zu bestimmende Linien.</p> <p>Eine fußläufige Anbindung besteht auch an die Stadtbahnlinie U 12, mit welcher in 15 Minuten das Stadtzentrum in Stuttgart-Mitte erreicht werden kann. Die Kapazitäten der Linie sind in innerstädtischen Streckenabschnitten zur Weiterentwicklung empfohlen.</p> <p>Zudem befindet sich der Bahnhof Stuttgart-Münster mit einem projektierten S-Bahn Takt von 15 Minuten in der</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist ausführlich in der Begründung des Bebauungsplans und im Mobilitätskonzept beschrieben.</p>	<p>---</p>

<p>Hauptverkehrszeit und aktuellem Halt von einer Regionalbahnlinie in unmittelbarer Nähe zum Projektgebiet.</p> <p>Das ÖPNV Angebot wird von uns in der Linie als ausreichend, angemessen und zielführend angesehen und kann sich vermindern auf den Anteil motorisierten Individualverkehrs im Betrachtungsgebiet auswirken.</p> <p>Verbesserungen in der Wegeführung für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer sind seit der ersten Befassung umgesetzt worden. Die fortgeschrittene Planung zeigt Fußwegverbindung in Nord – Süd und West – Ost Richtung auf, welche hier geschaffen werden sollen. Insbesondere der Helga-Feddersen-Weg kann den zu Fuß gehenden eine Verbesserung der Situation bringen und Wegstrecken optimieren.</p> <p>Sharing Angebote für alternative Fortbewegungsmittel sind vorhanden und werden stetig erweitert und angepasst.</p>		
<p>6. Verkehrslage 6.1 Nutzung der Zufahrten / Durchfahrten Die von uns in der ersten Stellungnahme angesprochene offene Zufahrtsgestaltung und die dabei im Raum stehenden unkontrollierten Zufahrten von Individualverkehr wurde in den aktuellen Plänen durch eine Neutrassierung der Zufahrt und der Abstellplätze für Kindertagesstätte und Lieferverkehr eingeschränkt. Die Gestaltung der Grünanlage und der Aufenthaltsbereiche lässt hier nun weniger Spielraum diese Flächen zum nicht bestimmungsgemäßen Parken zu nutzen.</p> <p>Eine entsprechende Beschilderung an der Zufahrt und den Parkflächen kann hier zusätzlich für die Zufahrtskontrolle sorgen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>

<p>6.2 Radweg/-Straße in Bezug zum Fahrzeugverkehr</p> <p>Das durchlässige innere Erschließungskonzept fördert den wünschenswerten individuellen Fuß- und Radverkehr.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p>6.3 Einrichtungsbedingter Hol- und Bringverkehr, Besucherverkehr</p> <p>Für die Kindertagesstätte sowie die Einrichtungen für zu betreuende Personen und Senioren der Kurzzeitpflege sollte mit einem Verkehrsaufkommen durch Hol- u. Bring-Verkehr gerechnet werden. Dieser sollte möglichst abseits des täglichen Individualverkehrs stattfinden und somit geschützt sein. Aus Sicht der Verkehrssicherheit wäre diese Trennung und Absicherung gerade der jüngsten und arglosesten Verkehrsteilnehmer sehr zu begrüßen. Weiter wird auf den Umstand einer möglichen medizinischen Versorgung der zu betreuenden Person hingewiesen. Die Möglichkeit einer gesicherten An- und Abfahrt von Krankentransportfahrzeugen/Notärzten wird in diesem Zusammenhang begrüßt. Auf eine ausreichende Abstellmöglichkeit für die Einsatzfahrzeuge wäre aus unserer Sicht zudem zu achten, es wird hier die Einrichtung reservierter (Grünflächen-) Parkplätze angeregt. Die nur im Ausnahmefall zu erwartende Nutzung der Stellflächen lässt hier in vertretbarer Weise auch eine Behinderung von anderem Verkehr zu.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p>6.4 Mobilitäts-Hub</p> <p>Mit einer weiteren Zunahme der Nutzung von moderner e-Mobilität wie Elektrokleinstfahrzeugen ist zu rechnen. Hier weisen wir nochmals auf die Einrichtung von zentralen Abstellflächen für Leihfahrzeuge hin, um ein unkontrolliertes Abstellen zu vermeiden.</p> <p>Für die im Umfeld lebenden Senioren oder Bewohner der barrierefreien Wohnungen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen ist es oftmals nicht</p>	<p>Es wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, in dem Themen zu einer nachhaltigen Mobilität eingeflossen sind. Zentrale Abstellfläche für Leihfahrzeuge ist in der Tiefgarage vorgesehen.</p>	<p>Ja</p>

immer möglich, die Fahrzeuge als Gefahr zu erkennen und somit eine Unfallgefahr für diese in höherem Maße gegeben ist. Mit zentralen Abstellflächen kann diese Gefahr reduziert werden, die Abstellverpflichtung kann bei Leihfahrzeugen durch Geofencing gesichert werden.		
6.5 Bereichseinteilung für Verkehrsarten Die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche wurde in den aktuellen Plänen und Ausführungen für die unterschiedlichen Nutzergruppen optimaler erschlossen, insbesondere den Radfahrenden und den zu Fuß gehenden werden im Interesse der Verkehrssicherheit getrennte Verkehrsflächen zugewiesen oder die Wege sind ausreichend dimensioniert, um eine gefahrlose Begegnung sicherzustellen. Dies gilt sowohl für die Flächen innerhalb der Bebauung als auch für den öffentlichen Verkehrsraum.	Zur Kenntnis genommen.	---
6.6 Tiefgaragenzufahrt Die Tiefgaragenzufahrt wurde entsprechend unserer Empfehlung verlegt. Ebenfalls wurde eine weitere Zufahrt aus der Düsseldorfer Straße geschaffen. Dies sollte zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung im Zufahrtsbereich in der Straße Am Römerkastell führen und die Wahrscheinlichkeit von Verkehrsbehinderungen verringern. Durch die Verlegung der Zufahrt wird der Schulweg zur Carl-Benz-Schule nun nicht mehr eingeschränkt, da die mögliche Behinderung durch Rückstau und fehlende Sichtdreiecke durch die Einhausungen der Tiefgaragenzufahrten in entsprechender Entfernung der Querungsstelle der Schulkinder an der Bottroper Straße liegen. Eine Überprüfung der empfohlenen Schulwege wird nach Fertigstellung sicherlich unter Berücksichtigung der Verkehrssituation erfolgen.	Zur Kenntnis genommen.	---

<p>7. Technische Sicherungen</p> <p>Die Empfehlungen aus unserer ersten Stellungnahme haben selbstredend weiterhin Bestand.</p> <p>Wir sind bei der neuerlichen Befassung auf die Begrüpfungspflicht der Außenfassade aufmerksam geworden. Hierbei sollte bei der Ausgestaltung ein Augenmerk auf den Einbruchschutz gelegt werden. Die Rankhilfen und auch die Grünpflanzen selbst sollten keine Möglichkeit bieten, daran aufzusteigen. Die Möglichkeit des Aufstieges stellt regelmäßig eine Vereinfachung des Zugangs zum Gebäude dar, da ab den oberen Stockwerken auf verbesserten Einbruchsschutz aus Kostengründen regelmäßig weniger Wert gelegt wird. Sogenannte „Fassadenkletterer“ nutzen dies aus und verschaffen sich Gebäudezugang über Dachrinnen, Blitzableiter oder die hier angedachten Rankhilfen. Ebenso können Bäume, die nahe der Fassade stehen, genutzt werden und sollten daher zurückgeschnitten werden.</p> <p>Entsprechende technische Sicherungen sind hier jedoch möglich.</p> <p>Es wird eingehend darauf hingewiesen, dass bereits im Rahmen der Planung die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Auskunft bezüglich sinnvoller Maßnahmen zum Thema Einbruchschutz gibt. (Einbau von Einbruchmeldeanlagen, mögliche mechanische Absicherungen, Smart Home)</p> <p>Kontaktadresse: Polizeipräsidium Stuttgart Referat Prävention- Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Die Beratung ist grundsätzlich kostenlos.</p> <p>Die Fenster und die Eingänge sollten nach Möglichkeit eine einheitliche Front bilden. Gegebenenfalls wird die Installation einer Videogegegensprechanlage und automatisch selbstverriegelnder Haustüren angeregt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Hinweis/Belang zum Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>---</p>
---	--	------------

<p>Zugangsmöglichkeiten sollten transparent gestaltet sein, um „böse Überraschungen“ vor der Tür zu vermeiden. Briefkastenanlagen sollten gegen Vandalismus resistent sein und zudem von außen zu beschicken und von innen zu entleeren sein.</p> <p>Auf ausreichende Beleuchtung im Gebäude und im Umfeld (Dämmerhalter) sollte geachtet werden. Wir empfehlen hier eine redundante Beleuchtung in Verbindung mit einer Notbeleuchtung zu installieren. Die offene Bauweise von Treppenaufgängen und Treppenhäusern wird empfohlen, da so eine Kontrolle von außen nach innen stattfinden kann.</p> <p>Hinsichtlich der Graffiti-problematik empfehlen wir eine resistente Außenfassade. Kleinteilige Fassadenoberflächen lassen sich nur schwer reinigen, weshalb darauf verzichtet werden sollte.</p> <p>Unsere Empfehlung zu den Standorten der Müllbehälter wurde vollumfänglich umgesetzt. Sie sind entweder im Gebäude oder im Boden versenkbar vorgeschrieben.</p>		
<p>8. Außenanlagen</p> <p>Bei der Freiraumgestaltung spielt die Möglichkeit zur Sozialkontrolle eine zentrale Rolle.</p> <p>Bei der Bepflanzung des Außenbereiches sollte darauf geachtet werden, dass keine, vor allem subjektiv empfundenen Versteckmöglichkeiten entstehen. Aus diesem Grund sollten hohe Hecken eher vermieden werden.</p> <p>Büsche und Grünpflanzen sollten sich in der Höhe auf 80 cm, bis maximal 120 cm beschränken. Sie sollten keine Versteckmöglichkeiten bieten, aber im Zusammenspiel mit Aufenthaltsbereichen Rückzugsräume eröffnen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>

<p>Die Bepflanzung sollte Sichtbeziehungen möglich machen und keine großen Hindernisse bieten.</p> <p>Keinesfalls sind hohe und dichte Büsche oder Hecken eng an Gebäudefasaden einzuplanen. Die Abgrenzung von privaten Terrassen ist mit höherer Bepflanzung zwar möglich, jedoch wird hier statischer Sichtschutz, wie beispielsweise ein Zaun, empfohlen.</p> <p>Zentrale Aufenthaltsbereiche und Plätze sollten so angelegt sein, dass eine frühzeitige Gesichtserkennung möglich ist. Hierdurch wirkt der Aufenthaltsbereich attraktiver und vermittelt ein gutes Sicherheitsgefühl.</p> <p>Es sollten keine unübersichtlichen, finsternen Ecken entstehen, in denen sich Straftäter verstecken könnten (Dunkelräume).</p> <p>Die weiterhin hohe Anzahl von Bäumen als wünschenswerte Begrünung sollte mit Bedacht gewählt und dann gepflegt werden. Ziel sollte es sein, nicht die Sicht aus den Gebäuden auf die offenen Räume durch dichte Baumkronen einzuschränken, was in diesem Einzelfall sehr schnell geschehen kann. Bäume mit eher lichterem Baumkronen, wie etwa Eichenarten, werden von uns empfohlen.</p> <p>Insbesondere im Baufeld 5 und dem benachbarten Quartierplatz sind viele Pflanzungen geplant. Gerade hier sollte jedoch eine soziale Kontrolle möglich sein, da sich erwartungsgemäß hier viele Personen aufhalten werden, hierunter auch Kinder. Hinweisschilder auf das Hausrecht mit Benutzungsordnung an den Zugängen werden empfohlen.</p> <p>Eine gepflegte, saubere und intakte Wohnanlage beugt Kriminalität und Ordnungsstörungen vor und stärkt die Identifikation der Bewohner mit dem Objekt und dient damit der informellen sozialen Kontrolle. Das Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen und Quartiersplätzen trägt dem in dem in Rede</p>		
--	--	--

<p>stehenden Vorhaben in besonderer Weise Rechnung.</p> <p>Die klare und strukturierte Aufteilung und die Anordnung der Gebäude selbst, wie sie aus dem hier vorliegenden Plan ersichtlich sind, tragen zu einer hohen subjektiven und objektiven Sicherheit bei. Die Freiräume sind zu jeder Tages- und Nachtzeit aus verschiedenen Richtungen „im Blick“ und es kann so wünschenswerte Kontrolle stattfinden.</p>		
<p>Auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ist die DIN EN 13201 für Straßenbeleuchtung aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden.</p> <p>Die Ausführung der Beleuchtung nach dieser Norm wird von uns für diese Bereiche als ausreichend angesehen. Seilhängeleuchten sind denkbar ungeeignet, qualitativ hochwertige Beleuchtungssituationen innerhalb eines Wohngebiets mit hohem Baumanteil herzustellen. Zudem blenden sie in obere Stockwerke, was die Sicht von dort auf die öffentliche Fläche einschränken kann. Zur Verbesserung des Aufenthaltscharakters wird an den Quartiersplätzen eine warmweiße Beleuchtung angeregt, für die Straßenzüge kann ebenfalls warmweiße Beleuchtung ausreichend sein, dahingehend die Lichttemperatur erforderlichenfalls aber erhöhen zu können, sollten alle Leuchtmittel technisch nachrüstbar sein. Für die Wintermonate sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, auch Beleuchtungsmittel einsetzen zu können, welche im Sommer aus Gründen des Insektenschutzes nicht gewünscht sind. Ein genereller Ausschluss von Licht mit Blauanteil sollte auf die Vegetationszeit beschränkt sein. Weiterhin sollte ein Blauanteil bei zertifizierten insektenfreundlichen LED-Leuchtmitteln auch im Sommer möglich sein und eine Lichttemperatur von 4000 Kelvin gestattet werden. So kann im Bedarfsfall eine</p>	Zur Kenntnis genommen.	---

<p>neutralweiße Beleuchtung für Sicherheit sorgen, da regelmäßig so die Aufenthaltsqualität beeinflusst werden kann und die Erkennbarkeit von Gesichtern und Bewegungen durch den höheren Farbkontrast besser möglich ist.</p> <p>Auf den privaten Flächen sollte ein Beleuchtungskonzept angestrebt werden, welches sich auf öffentlichen Wegen an der DIN EN 13201 orientiert. Es wird empfohlen, auf die Leuchtmittel aus dem Leuchtmittelkatalog der Landeshauptstadt Stuttgart zurückzugreifen oder sich an diesen Mustern zu orientieren. Für die Mitarbeit an einem Beleuchtungskonzept kann bei Interesse das Referat Prävention beratend tätig werden.</p>		
<p>9. Spielflächen</p> <p>Die zu schaffenden Spielflächen sind örtlich so gelegen, dass sie von außen einsehbar sind, insbesondere von Gebäudeteilen flankiert werden, in denen Räume sind, in welchen sich tagsüber Personen aufhalten. Dies bietet eine gute Möglichkeit der Sozialkontrolle. Die Spielflächen sind idealerweise eingezäunt, ohne hier jedoch die Sichtachsen unterbrechende Barrieren zu schaffen.</p> <p>Sitzgelegenheiten und Müllbehälter sollten in ausreichender Zahl vorhanden sein.</p> <p>Spielgeräte und Einrichtungen sollten keine Versteckmöglichkeiten für Erwachsene bieten, was die nicht zweckbestimmte Nutzung vermeiden hilft.</p> <p>Die Spielflächen sollten nicht beleuchtet werden, es sei denn die Nutzung zur Nachtzeit ist ausdrücklich gewünscht. Ansonsten trägt nächtliche Beleuchtung oftmals zum Aufenthalt von Personen bei, welche dann wegen fehlender Sozialkontrolle für Ordnungsstörungen sorgen können.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p>10. Ergänzende Feststellungen</p> <p>Die Anordnung der Gebäude und die Lage der Freiflächen entspricht unseren</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>

<p>Empfehlungen und wird erwartungsgemäß die Identität und die Gemeinschaft innerhalb der Wohnbevölkerung fördern.</p> <p>Eine weitere Förderung könnte durch die verbindliche Einrichtung einer „Eckkneipe“ als Treffpunkt für Bevölkerung und Gäste erreicht werden. Das bekannt hohe Engagement im Stadtteil Hallschlag ließe hier auch eine Bewirtschaftung in Eigenregie, z. B. als Verein, erwarten. Die Zulässigkeit ist hier schon im Bebauungsplan gegeben.</p> <p>Innerhalb der Quartiersgarage ist auf eine räumliche Trennung von Parkplätzen der Bewohnerinnen und Bewohner und den Besucherparkplätzen hinzuwirken. Die räumliche Trennung verbessert das subjektive Sicherheitsgefühl der Nutzer, die dort wohnen, da sie in einem geschützten Raum z. B. ihre Einkäufe ausladen können.</p> <p>Die Fahrradabstellanlagen innerhalb der Gebäude sollten abschließbar sein. Da sie von mehreren Personen genutzt werden, sollte für die Fahrräder eine normgerechte Sicherungsmöglichkeit mit Boden- oder Wandanker bestehen. Je nach Wertigkeit von Fahrrad und Anhänger können auch Fahrradboxen sinnvoll sein.</p> <p>Im Außenbereich sollten Fahrradabstellanlagen in Zugangsbereichen angelegt werden, aber dort auch nur der vorübergehenden Abstellung zur Tageszeit dienen.</p>		
<p>11. Beteiligung</p> <p>Das Polizeipräsidium Stuttgart, federführend vertreten durch das Referat Prävention, würde auch zukünftig um Beteiligung am weiteren Verfahren bitten, um gegebenenfalls Anregungen zur städtebaulichen Kriminal- und Verkehrsprävention zu geben.</p> <p>Für detaillierte Einzelfragen zum Projekt stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Das Polizeipräsidium wird über den Satzungsbeschluss und die Rechtskraft des Bebauungsplans informiert.</p>	<p>ja</p>

<p>(12) Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 24.01.2025)</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-02294 vom 31.05.2022 (frühzeitige Beteiligung) bzw. RPF9-4700-50/4/2 vom 25.04.2024 (Offenlage) sowie Hinweis Ziffer 4.8 (Geotechnik) des Textteils zum Bebauungsplan, Stand (25.03.2024) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet:</p> <p>Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p>(13) Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Bau- recht, Denkmalschutz (Schreiben vom 12.02.2025)</p>		

Aus raumordnerischer Sicht bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Planung. Die Nachverdichtung wird sehr begrüßt. Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:	Zur Kenntnis genommen.	---
Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.	Zur Kenntnis genommen.	---
Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen. Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.	Zur Kenntnis genommen.	
Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.	Die vorgeschriebene Bruttowohndichte wurde beachtet und eingehalten bzw. übertroffen.	ja
Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach Koordination-Bauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Eine Fertigung der Planunterlagen wird nach Inkrafttreten des Planes zur Verfügung gestellt.	ja
(13) Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 06.02.2025)		

<p>Die Belange und Auflagen der Archäologischen Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege sind in den vorliegenden Planunterlagen korrekt wiedergegeben. Derzeit finden zudem noch bauvorgreifende archäologische Ausgrabungen in dem überplanten Areal statt.</p> <p>Daher bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p>(13) Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Umwelt (Schreiben vom 13.02.2025)</p> <p>Abteilung 5 - Umwelt, nimmt zu der im Betreff genannten Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutz: Es haben sich keine für den Naturschutz relevanten Änderungen ergeben. Es wird daher auf die Stellungnahme vom 07.05.2024 verwiesen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 6) verwiesen.</p>	<p>---</p>
<p>(13) Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) (Schreiben vom 06.02.2025)</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Würt-</p>	<p>Ein Antrag auf Auswertung wurde bereits erstellt und eine Auswertung des Plangebiets durchgeführt: Verweis auf die Luftbilddauswertung mit Aktenzeichen S-11302</p> <p>Der Vorgang ist mit dem KBD abgestimmt und auf Bauungsplanebene abgehandelt.</p>	<p>ja</p>

<p>temberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 52 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p>		
<p>(14) Stadtwerke Stuttgart GmbH (Schreiben vom 06.02.2025)</p> <p>Wir haben die Unterlagen auf unsere Belange überprüft und nehmen wie folgt Stellung.</p> <p>Im Bereich des Plangebiets befinden sich Anlagen der Stuttgart Netze GmbH. Wir bitten um Beachtung der</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (Anlagen 5 und 6) verwiesen.</p>	<p>---</p>

vorangegangenen Stellungnahmen vom 08. Juni 2022 und 03. Mai 2024. Diese haben weiterhin Gültigkeit.		
Wir benötigen anstelle eines Leitungsrechts eine b. p. Dienstbarkeit mit einem Schutzstreifen von 2 x 1,5 m für die 110kV-Trasse, die zugunsten der Firma Stuttgart Netze GmbH im Grundbuch eingetragen wird.	Zur Kenntnis genommen. Die Forderung ist zivilrechtlicher Natur und wurde an Bauherren weiter gegeben.	---
Wir stimmen den Standorten der Netzstationen, wie im Bebauungsplan eingezeichnet, zu. Diese sind ebenfalls durch eine b. p. Dienstbarkeit zugunsten der Stuttgart Netze GmbH im Grundbuch abzusichern. Hierfür ist Kontakt mit der Abteilung SNK SX unter grundstuecksrecht@stuttgart-netze.de aufzunehmen.	Zur Kenntnis genommen.	---
Anhang: Strom Bestandsplan, Gas Bestandsplan	Zur Kenntnis genommen.	---
(15) Netze BW GmbH Netze BW Wasser GmbH (Schreiben vom 21.01.2025)		
In Ihrem dargestellten Planungsbereich befinden sich keine Zubringerwasserleitungen mit Zubehör des Zweckverbands Strohgau-Wasserversorgung.	Zur Kenntnis genommen.	---
(16) Stuttgarter Straßenbahnen AG (Schreiben vom 06.02.2025) Die Stellungnahme der SSB vom 31.5.2022 bezog sich auf die bauliche Bestandssituation der Haltestellenlagen. Abweichend davon, befindet sich ein Entwurf des Stadtplanungsamtes zur Umgestaltung des ans B-Plangebiet angrenzenden Verkehrsraums, derzeit in Abstimmung. Der Entwurf sieht die Verlegung der von der geplanten Tiefgaragen-Zufahrt betroffenen Haltestelle vor. Die Stellungnahme vom 31.5.2022 ist weiterhin gültig, sofern es zu keinem	Die Umgestaltung des Verkehrsraums wurde bereits mit den betroffenen Fachämtern abgestimmt. Die Verlegung der Haltestelle im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist dort berücksichtigt. (EF/AF – Regelung). Nach Umsetzung der Planung bestehen keine Konflikte mit der EF/AF – Regelung.	ja

Ausbau des Straßenzuges kommt und die Haltestelle in der Bestandslage erhalten bleibt. Mit einem Umbau, der die Haltestellenverlegung einschließt, wären mögliche bauliche Konflikte mit der TG-Zufahrt ausgeschlossen.		
(17) terranets bw GmbH Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(18) Vodafone (Unity Media GmbH) Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(19) Verband Region Stuttgart (Schreiben vom 28.01.2025) Hierzu gelten weiterhin unsere Stellungnahmen vom 27. Juni 2022 und 6. Mai 2024: Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.	Zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (Anlage 5 und 6) verwiesen.	---
Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen bzw. uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.	Ein Exemplar des Bebauungsplans wird nach Inkrafttreten digital überlassen.	ja
(20) Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (Schreiben vom 06.02.2025) Wir haben nach wie vor keine Einwände, zumal das Plangebiet bereits aktuell sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist (siehe unten unsere Stellungnahme vom 29. April 2024).	Zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB (Anlage 6) verwiesen.	---
(21) Verschönerungsverein Stuttgart e. V. Ohne Antwort	Zur Kenntnis genommen.	---
(22) Zweckverband Bodenseewasserversorgung (Schreiben vom 20.01.2025) Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante	Zur Kenntnis genommen.	---

Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.		
--	--	--

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Wohnen Düsseldorf- / Bottroper Straße“ (Ca 312) Stuttgart - Bad Cannstatt
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB und § 74 LBO
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB**

Anregungen Beteiligte 1	Stellungnahme:	Ergebnis/ Berücksich- tigung:
<p>1. Verkehr</p> <p>Die Anwohnerin befürchtet eine erhebliche Zunahme des Verkehrs, insbesondere in der Düsseldorf Straße.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt auf eine nachhaltige Verkehrsplanung mit einer Quartiersgarage, um den ruhenden Verkehr zu bündeln und die Straßen von parkenden Autos zu entlasten. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt gezielt über die Straße Am Römerkastell, sodass die Düsseldorf Straße nicht zusätzlich belastet wird.</p> <p>Verbesserte Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln fördern eine umweltfreundliche Mobilität. Die geplanten Maßnahmen tragen dazu bei, den zusätzlichen Verkehr bestmöglich zu lenken und eine Überlastung zu vermeiden. Zudem sollen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Ca 312 die Bottroper Straße und die Düsseldorf Straße umgestaltet werden. Insbesondere die Düsseldorf Straße wird im Bereich der Neuentwicklung zu einem verkehrsberuhigten Bereich, in dem der Kfz-Verkehr eine untergeordnete Rolle spielt. Die Aufenthaltsqualität und die Aufenthaltsfunktion sollen dadurch gezielt gesteigert werden.</p> <p>Durch die geplante Bebauung kommt es im Bereich Bottroper Straße und Römerkastell zu einer Verkehrszunahme von ca. 8–14 %. Daraus ergeben sich Pegelerhöhungen von maximal 0,6 dB(A). Diese Werte gel-</p>	<p>---</p>

	ten als zumutbar und die Verkehrszusammensetzung unverändert bleibt.	
<p>2. Frischluftschneisen und Stadtklima</p> <p>Die Frischluftschneisen, die zuvor durch Begrünung zwischen den alten Gebäuden vorhanden waren, entfallen durch die geplante Bebauung.</p> <p>Während früher eine Sichtverbindung von der Düsseldorfer Straße bis zur Straße Am Römerkastell möglich war, wird diese durch die neue Bebauung versperrt.</p> <p>Aufgrund der geschlossenen Bebauung mit wenig Grünfläche wird eine verstärkte Aufheizung im Sommer befürchtet, die auch in der Nacht kaum abkühlt.</p>	<p>Im Rahmen der Nachverdichtung kommt es zu stärkeren Belastungen des lokalen Klimas im Plangebiet als gegenüber dem vorherigen Bestand. Der Wärmeinseleffekt wird zunehmen, die Durchlüftung sowie die Verdunstungsleistung der Pflanzen zurückgehen. Im Rahmen der Prüfung von Umweltbelangen wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt. Die negativen Auswirkungen auf das lokale Klima werden mittels umfangreicher Begrünungsmaßnahmen wie Erhalt und Neupflanzung von Bäumen, Begrünung von Dachflächen und Fassaden überwiegend kompensiert. Auch wenn im Rahmen der Baumaßnahme zahlreiche Bäume entfernt werden müssen, stellt der Bebauungsplan sicher, dass die Anzahl der Bäume durch Neupflanzungen nach Herstellung der Außenanlagen nicht geringer ist als im Bestand. Die bislang im Gebiet bestehenden von Nord nach Süd durchlässigen Freiflächen werden nach Herstellung der Baukörper nicht mehr in der Form vorhanden sein. Die Durchlässigkeit für Luftbewegungen ist dabei aber weiterhin gegeben – an zwei Stellen lässt der Gebäudeabstand eine bodennahe Durchlüftung zu, darüber hinaus kann das Plangebiet weiterhin mit Frisch- und Kaltluft überströmt werden.</p>	---
<p>3. Auswirkungen auf die Tierwelt</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Verdichtung des Wohnviertels Lebensräume für Tiere wie Eichhörnchen, Igel, Vögel und weitere Kleintiere beeinträchtigt werden könnten.</p>	<p>Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurden Gutachten zu den Vorkommen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tieren erstellt. Dabei wurden Vorkommen von europäischen Vogelarten, Fledermäusen, Holzkäfern sowie Reptilien festgestellt. Auch wurden konkrete Maß-</p>	---

	<p>nahmen gezielt für die Artvorkommen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien im Plangebiet entwickelt und größtenteils bereits umgesetzt, sodass der Bebauungsplan vollzogen werden kann, ohne artenschutzrechtliche Tatbestände auszulösen. Die Maßnahmen wirken sich auch auf weitere Artengruppen positiv aus.</p>	
<p>4. Dichte der Bebauung und Abstandsflächen</p> <p>Die geplante Bebauung erscheint im Vergleich zur bisherigen Struktur als sehr geschlossen.</p> <p>Nach Einschätzung der Anwohnerin werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen zwischen den Häusern unterschritten.</p>	<p>Die durch Festsetzungen reduzierten Abstandsflächen (TA1: 6 m, TA2: 5 m) sind bewusst gewählt, um eine effiziente Flächennutzung und eine kompakte, urbane Bebauung zu ermöglichen.</p> <p>Die städtebauliche Konzeption fördert durch versetzte Baufelder eine gute Durchlüftung und Durchwegung.</p> <p>Moderne Wohnkonzepte schaffen trotz dichter Bebauung eine hohe Wohnqualität und fördern Nachbarschaft und Gemeinschaft.</p> <p>Die optimierte Flächennutzung ermöglicht mehr Wohnraum, ohne die Wohnqualität maßgeblich zu beeinträchtigen. Gleichzeitig tragen eine ausgewogene Belichtung, ausreichende Belüftung sowie vielfältige Grün- und Freiflächen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bei.</p>	---