

Vorlagennummer: 1141/2025 BV
Vorlagenart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

B-Plan und Satzung über örtl. Bauvorschriften Güterbahnhof Obertürkheim (OB 42) Stadtbezirk Obertürkheim

B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Datum: 01.10.2025
Federführung: Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt
Beteiligte:
GZ: SWU 6116-10

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik inkl. Betriebsausschuss Stadtentwässerung Stuttgart	Vorberatung	öffentlich	21.10.2025
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.10.2025

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) im Stadtbezirk Obertürkheim werden in der Fassung vom 10. April 2025/21. Mai 2025 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 10. April 2025/21. Mai 2025.

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

Die im Rahmen der Veröffentlichung vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB konnten nicht berücksichtigt werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) werden im Wege der Berichtigung angepasst.

Begründung:

Die von der Deutschen Bahn nicht mehr benötigten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Stuttgart-Obertürkheim wurden vor einigen Jahren an die Firmengruppe Aurelis (Aurelis) verkauft. Aurelis ist somit Eigentümerin von drei benachbarten Flurstücken (2000/19, 2000/25 und 2000/20) des ehemaligen Güterbahnhofareals südlich des bestehenden Bahnhofs. Sie strebt eine städtebauliche Neuordnung ihrer Grundstücke an.

Aurelis beabsichtigt eine bauliche Entwicklung zu einem attraktiven Wohn-, Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort. 2021 hat Aurelis den nördlichen urban-gemischten Gebietsteil mit vorgesehenem Wohnbauschwerpunkt von ca. 9.000 m² an die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) veräußert und

arbeitet seither partnerschaftlich mit ihr im Sinne der Gebietsentwicklung zusammen.

Die Umsetzung der beabsichtigten Bebauung erfordert neues Planungsrecht. In diesem Zuge kommt das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) zur Anwendung.

Für eine ausführliche Begründung wird auf Anlage 1 verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten, die sich aus der Planung ergeben, werden von Aurelis entsprechend den Regelungen im städtebaulichen Vertrag vollumfänglich übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat die LHS noch Teilflächen zu erwerben. Eine grundstücksbezogene Ermittlung der Grunderwerbskosten für die Verkehrsflächen kann erst bei den Erwerbsverhandlungen erfolgen.

Klimarelevanz:

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu einer Zunahme der CO₂-Emissionen. Weitere Ausführungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

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 a_Verkleinerung (öffentlich)
- 5 - Planteil b_Verkleinerung (öffentlich)
- 6 - Frühzeitige Behördenbeteiligung (öffentlich)
- 7 - Behördenbeteiligung (öffentlich)
- 8 - Erneute Behördenbeteiligung (öffentlich)
- 9 - Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentlich)

- 10 - FNP Berichtigung Nr. B39 (öffentlich)
- 11 - Städtebaulicher Vertrag (öffentlich)
- 12 - Schützenswerte Daten (nichtöffentlich)

Ausführliche Begründung

1. Planungsziel
2. Wettbewerb
3. Fuß- und Radfahrsteg über die Bahnlinie
4. Verfahren
5. Aufstellungsbeschluss
6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
7. Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
8. Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung
9. Umweltbelange
10. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell/Städtebaulicher Vertrag
11. Finanzielle Auswirkungen
12. Flächenbilanz/Kennziffern

1. Planungsziel

Die von der Deutschen Bahn nicht mehr benötigten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Stuttgart-Obertürkheim wurden vor einigen Jahren an die Firmengruppe Aurelis (Aurelis) verkauft. Aurelis ist somit Eigentümerin von drei benachbarten Flurstücken (2000/19, 2000/25 und 2000/20) des ehemaligen Güterbahnhofareals südlich des bestehenden Bahnhofs. Sie strebt eine städtebauliche Neuordnung ihrer Grundstücke an.

Bis vor einiger Zeit wurde das Areal unter anderem durch ein Unternehmen für Schwerlastlogistik als Abstellfläche für Kranfahrzeuge genutzt. Es ist inzwischen jedoch überwiegend geräumt und liegt fast vollständig brach. Seit Mitte 2019 sind die Flurstücke 2000/19 und 2000/25 von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt. Hieraus ergibt sich ein grundsätzliches Entwicklungspotenzial im räumlichen Kontext zur Nachbarschaft sowie zum S-Bahnhof und zum Zentrum von Obertürkheim. Das Flurstück Nr. 2000/20 ist noch nicht von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt und verbleibt außerhalb der Planung und des Geltungsbereichs.

Aurelis beabsichtigt als Grundstückseigentümerin eine Neuordnung und bauliche Entwicklung zu einem attraktiven Wohn-, Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort. 2021 hat Aurelis den nördlichen urban-gemischten Gebietsteil mit vorgesehenem Wohnbauschwerpunkt von ca. 9.000 m² an die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) veräußert und arbeitet seither partnerschaftlich mit ihr im Sinne der Gebietsentwicklung zusammen. Das Gebiet wurde seitens der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) vor einiger Zeit bereits in das Nachhaltige Bauflächenmanagement (NBS Nr. 75) aufgenommen. Die Absicht von Aurelis dient so der Innenentwicklung und Nachverdichtung und ist mit den Zielen der LHS einer nachhaltigen, qualitätsvollen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung vereinbar.

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen und freiraumgestalterischen Zielvorstellungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stuttgart ist der nördliche Teilbereich des Entwicklungsgebiets als Gemischte Baufläche Verwaltung (MV) und der südliche Teilbereich als Gewerbliche Baufläche sowie Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Die geplante Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) wie auch die Grünflächenfestsetzung auf der dargestellten Bahnfläche lassen sich aus dem derzeit gültigen FNP nicht entwickeln. Die Darstellungen des FNP sollen auf Grundlage der Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dabei ist die Darstellung Gemischte Baufläche Verwaltung in die Darstellung Gemischte Baufläche und die Fläche für Bahnanlagen in eine Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark anzupassen (s. Anlage 10).

2. Wettbewerb

Im Benehmen mit der LHS und der SWSG führte Aurelis 2021/2022 einen städtebaulichen Wettbewerb durch (GRDRs 711/2021). Der 1. Preisträger (a+r Architekten) wurde von Aurelis beauftragt, seinen Wettbewerbsentwurf in einen Städtebaulichen Entwurf weiterzuentwickeln. Dieser wurde mit der LHS abgestimmt und dient als Grundlage für den Bebauungsplan.

3. Fuß- und Radfahrsteg über die Bahnlinie

Mit der Neuordnung des Plangebiets soll auch für Fußgänger und Radfahrer mit Hilfe eines Querungsbauwerks/Fuß- und Radfahrsteges eine verbesserte Vernetzung und Anbindung in die Umgebung entstehen.

Das städtebauliche Konzept sieht in Fortführung des Wettbewerbsergebnisses den Antrittsbereich des Querungsbauwerks/Fuß- und Radfahrsteges im Bereich des mittleren Platzes (Winzerplatz) über die Gleisanlagen vor. Das Rampenbauwerk soll als barrierefreie Verkehrsanlage mit Anforderungen an Radverkehrsanlagen ausgelegt sein. Eine Verbindung vom Ortskern Obertürkheim zum Sportgelände wurde vom Bezirksbeirat Obertürkheim und dem Gemeinderat ausdrücklich gewünscht (s. Entscheidung zum weiteren Vorgehen, mündlicher Bericht STA 20. Juni 2023 Niederschrift Nr. 224, TOP 29). Ein entsprechender Flächenbedarf für den Antritt und das Rampenbauwerk wird im Sinne einer Vorhaltefläche im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Schaffung einer planungsrechtlichen Sicherung/Planfeststellung des Stegbauwerkes ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Der Steg führt über die Gleisanlagen der DB. Somit ist für die Errichtung des Stegs eine Planfeststellung sowie eine Kreuzungsvereinbarung notwendig.

Vorab wurde im Zuge der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs der notwendige Flächenbedarf für ein barrierefreies Rampenbauwerk für den Steg ermittelt und als sogenannte 'Vorhaltefläche Steg' im Plangebiet festgesetzt. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Konkretisierung der Planung vorliegt, enthält der Bebauungsplanentwurf zwei Planzeichnungen. Die Planzeichnung A beinhaltet die notwendige Fläche des Antritts des Stegs und ist gültig, wenn der Gemeinderat bis zum Ablauf des 31. Dezember 2028 einen Baubeschluss für die Realisierung des Querungsbauwerks/Stegs über die Bahnanlagen fasst. Wird eine Realisierung des Stegs nicht bis zum 31. Dezember 2028 durch entsprechenden Gremienbeschluss verifiziert, oder vorher eine Entscheidung gegen den Steg getroffen, kann die sogenannte „Vorhaltefläche Steg“ im südlichen Teil einer Nutzung im Sinne des gewerblichen Baugebiets zugeführt werden. Planzeichnung B tritt dann über die Festsetzung zur auflösend bedingten Zulässigkeit in Kraft.

Die Vorhaltefläche ist zudem für die Anlage der vom Bezirksbeirat geforderten Jugendspielfläche vorgesehen, die in Kombination und Unterbauung der Brückenrampenanlage

angelegt wird. Kommt das Querungsbauwerk/Fuß- und Radfahrsteg nicht zur Umsetzung, verbleibt die Spielfläche gemäß Planzeichnung B in verkleinerter Form allein westlich des gewerblichen Baugebiets.

4. Verfahren

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen und freiraumgestalterischen Zielvorstellungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich. Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange basiert auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Gutachten und Aussagen sowie auf durchgeführten Erhebungen und freizugänglichen Informationen.

In Verfahren, die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllen, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen.

5. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am 15. Dezember 2020 einstimmig gefasst (GRDrs 1020/2020). Der Bezirksbeirat Obertürkheim hatte zuvor am 9. Dezember 2020 einstimmig zugestimmt.

6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 20. Mai 2022 bis 27. Juni 2022 im Amt für Stadtplanung und Wohnen und im Bezirksrathaus Obertürkheim statt.

Der Erörterungstermin fand am 31. Mai 2022 im Bezirksrathaus Obertürkheim statt. Es waren keine Bürgerinnen und Bürger anwesend und es gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch keine schriftlichen Fragen, Meldungen oder Stellungnahmen ein.

7. Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Mai 2022 mit elektronischem Schreiben vom 10. Mai 2022 durchgeführt (siehe Anlage 6).

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Oktober 2024 mit elektronischem Schreiben vom 18. September 2024 durchgeführt (siehe Anlage 7).

Die Beteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Juni/Juli 2025 mit elektronischem Schreiben vom 10. Juni 2025 durchgeführt (siehe Anlage 8).

Die vorgebrachten Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft, bewertet und wo geboten berücksichtigt. Es wurden nicht alle Anregungen berücksichtigt (s. Anlagen 6 bis 8).

8. Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Der Bezirksbeirat Obertürkheim hat am 14. Mai 2025 dem Auslegungsbeschluss einstimmig zugestimmt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat am 20. Mai 2025 einstimmig den Auslegungsbeschluss gefasst (0474/2025 BV), allerdings mit einer Ergänzung des Beschlussantrages zur Einfügung einer Festsetzung (TA 2) mit einem abweichenden Maß der Tiefe der Abstandsflächen zur Bahn.

Nachdem eine Einigung zwischen Aurelis und der Bahn bezüglich der Abstandsflächen für einen kleinen Teilbereich bis dahin nicht erzielt werden konnte, hatte die Aurelis am 30. April 2025 das Amt für Stadtplanung und Wohnen (AfSW) gebeten, die Festsetzung in Plan und Text auf den Stand der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) zurückzuführen und die Festsetzung TA 2 wiederaufzunehmen. Um das unter großem Zeitdruck stehende Verfahren nicht zu gefährden, wurde der Beschluss zum abweichenden Maß der Tiefe der Abstandsflächen in der STA-Sitzung am 20. Mai 2025 aufgerufen und entsprechend beschlossen. Daher haben der Bebauungsplan und die Begründung zur Auslegung das Bruchdatum 10. April 2025/21. Mai 2025 erhalten.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 22 am 30. Mai 2025 bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung (beide mit Datum vom 10. April 2025/21. Mai 2025) sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 10. Juni bis 14. Juli 2025 - je einschließlich - im Internet unter www.stuttgart.de/planauslage unter Aktuelle Planauslage veröffentlicht. Diese Unterlagen wurden auch im AfSW durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus konnten die Begründung und der Bebauungsplanentwurf auch im Bezirksrathaus Obertürkheim eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Anregung vorgebracht, welche nicht zu einer Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen und der Begründung geführt hat (s. Anlage 9).

9. Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben (Anlage 2). Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird abgesehen.

Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2) dargestellt und bewertet. Erheblich nachteilige Auswirkungen sind bei den einzelnen Schutzgütern (Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung, Kultur- und Sachgüter/kulturelles Erbe sowie Fläche) durch die Planung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das **Schutzgut Klima** wurden nach intensiver Diskussion hierfür Festsetzungen im Gewerbegebiet bezüglich der Höhe baulicher Anlagen und für eine Fläche, die als Klimafuge von Bebauung freizuhalten ist, getroffen. Die Festsetzungen bieten einerseits eine flexible Ausformung der zukünftigen gewerblichen Bebauung und sichern gleichzeitig eine ausreichende Durchströmbarkeit der Hangabwinde in Talquerrichtung. Zum einen wird über eine Ausnah-

meregelung nach § 16 Abs. 6 BauNVO somit für die spätere Entwurfsplanung der Gewerbebauten eine flexiblere Lage der Höhenabsenkung eröffnet, die jedoch weiterhin die Erstellung von mindestens zwei Fugen (Höhenabsenkungen) gewährleistet. Zum anderen wird die Bedeutung der Klimafuge auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) mit einer gewissen Flexibilität in ihrer Lage und einem Mindestquerschnitt von 12 m, der von Bebauung freigehalten werden muss, gesichert. Auf die Ausführungen zum Thema Stadtklima in der Stellungnahmen der Verwaltung in Anlage 6 und 7 wird verwiesen.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes an der Bahnstrecke haben im Vorfeld intensive Abstimmungen zwischen der LHS, Aurelis, SWSG und den Trägern öffentlicher Belange bezüglich der **Lärmbelastung für die zukünftigen Bewohner des Gebietes** stattgefunden. Die schalltechnische Untersuchung bestätigt, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit erhöhten Lärmpegeln durch Schienen- und Straßenlärm zu rechnen ist. In der Regel liegen die Werte nahe der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts). Entlang der Bahnanlagen sind diese Pegel deutlich höher, teilweise wurden Pegel bis ca. 76 dB(A) tags/nachts berechnet, was nach DIN 4109 zu einem resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel nachts zwischen 79 und 84 dB(A) entlang der Bahnanlagen führt. Daher sind die der Bahnstrecke direkt zugewandten (West-) Fassaden des Gebäuderiegels für die Anordnung von Aufenthaltsräumen mit ausschließlicher Orientierung zur westlich angrenzenden Bahntrasse nicht geeignet. Wenn an diesen Fassadenabschnitten Aufenthaltsräume angeordnet werden sollen, sind für solche Aufenthaltsräume durch entsprechenden baulichen Schallschutz verträgliche Innenpegel sicherzustellen. Weiterhin ist für solche Aufenthaltsräume eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen, sofern es in diesen Aufenthaltsräumen ausschließlich der Bahnstrecke direkt zugewandte Fenster gibt.

Für alle von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Fassadenabschnitte der geplanten Gebäude sind insbesondere bezogen auf den Nachtzeitraum Maßnahmen des passiven Schallschutzes erforderlich und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Im Plangebiet sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Zudem ist durch Festsetzung im Bebauungsplan die Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Gleisanlagen ausgeschlossen. In Kombination mit den Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm kann ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden.

An allen weiteren Fassadenabschnitten der Gebäude im MU werden am Tag Verkehrslärmbeurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) prognostiziert. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) im größten Teil des MU eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten.

Dem städtebaulichen Konzept liegt eine lärmabschirmende Gebäudesetzung zugrunde, die eine passive Schallschutzmaßnahme für die östlich gelegenen Wohngebäude und Innenhöfe im MU darstellt.

Aufgrund der oben geschilderten Maßnahmen (Gebäudestellung, Grundrissorientierung, Ausschluss von Wohnungen teilweise im EG, etc.) und bei Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ist davon auszugehen, dass trotz der Lage direkt an den Bahngleisen gesunde Wohnverhältnisse im MU geschaffen werden können.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde von einem Betreiber eines Containerterminals im Hafen Stuttgart eine (private) Anregung bezüglich der **Gewerbelärmimmissionen** durch die geplante Erweiterung und Modernisierung des Containerterminals vorgebracht. Die Hafen Stuttgart GmbH hat sich dieser Anregung angeschlossen. Es wurde eine Prüfung gefordert, inwieweit die Belange des Hafens berücksichtigt wurden und eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung im Hafengebiet durch die geplante Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann. Auf Basis der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurde festgestellt, dass eine bauliche Entwicklung und Nutzungsintensivierung bezüglich der möglichen Immissionen durch die vorhandene angrenzende (Wohn-) Nutzung bestimmt wird. Da gegenüber dem Hafengebiet eine räumlich näherliegende Wohnnutzung besteht und planungsrechtlich über FNP und Bebauungspläne abgesichert ist, wird das zukünftige MU-Gebiet mit seiner Wohnnutzung im Geltungsbereich keinen einschränkenden Faktor einer Hafenentwicklung darstellen.

10. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Bruttogrundfläche Wohnen für die Wohnbauförderung gesichert werden. Dabei sind mindestens 30 % der neu geschaffenen Bruttogrundfläche Wohnen für den geförderten bzw. preisgebundenen Mietwohnungsbau vorzusehen.

Nach aktuellem Planungsstand wird die SWSG insgesamt ca. 140 Wohnungen und davon ca. 55 Sozialmietwohnungen (SMW) erstellen. Die geförderten Wohneinheiten unterliegen jeweils einer Miet-/Belegungs-Bindungsdauer von 30 Jahren.

Die Vorvereinbarung zum SIM wurde im November 2020 unterzeichnet. Zur Sicherung der SIM-Konditionen, schuldrechtlicher Vereinbarungen sowie von Dienstbarkeiten wurde vor Auslegungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen (Anlage 11).

11. Finanzielle Auswirkungen

Der Planungsvorteil beträgt nach Bewertung des Stadtmessungsamts rd. [REDACTED] €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils wurden für die Festsetzungen Verkehrsgrün (alt) und Verkehrsflächen und Grünfläche Artenschutz (neu) ein Bodenwert von 0 €/m² zu Grunde gelegt. Es handelt sich hier um eine überschlägige pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Ein so ermittelter Planungsvorteil ist nicht geeignet, um daraus Folgen für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell abzuleiten. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatschG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils wird von unbebauten Grundstücken ausgegangen. Um den vollen Planungsvorteil zu realisieren, sind unter Umständen Aufwendungen für den Abbruch der vorhandenen Bebauung notwendig.

Die Kosten, die sich aus der Planung ergeben, werden von Aurelis entsprechend den Regelungen im städtebaulichen Vertrag vollumfänglich übernommen.

12. Flächenbilanz/Kennziffern

Die Planung sieht am Standort eine neue Bruttogrundfläche Wohnen von ca. 16.142 m² vor. Aufgrund SIM werden davon ca. 55 Wohnungen als geförderte Wohnungen geschaffen.

Zudem ist eine Pflege-WG mit 8-12 Plätzen und eine Stadtteilbibliothek vorgesehen.
Eine Kindertagesstätte mit sechs Gruppen soll neu errichtet werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 26 370 m².

Urbanes Gebiet:	8440 m ²
Gewerbegebiet:	8730 m ² (Planzeichnung A)
	8955 m ² (Planzeichnung B)
Öffentliche Verkehrsfläche:	5760 m ² (Planzeichnung A)
	5105 m ² (Planzeichnung B)
Grünflächen:	2970 m ² (Planzeichnung A)
	3440 m ² (Planzeichnung B)

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) im Stadtbezirk Obertürkheim

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a und 8 BauNVO)

MU _{1,2} Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Krankenhäuser, Pflegeheime
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Wettbüros
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung)

Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ist im MU₁ und im MU₂ im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig.

MU _{3,4} Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Krankenhäuser, Pflegeheime
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe

- Wettbüros
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung)

Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ist im MU₄ im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig.

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

GEE₁ Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe. Diese Nutzungsarten dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe
- Krankenhäuser, Pflegeheime
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Wettbüros

GE₂ Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Fitnessstudios als Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- sonstige Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Lagerplätze
- Einzelhandelsbetriebe
- Krankenhäuser, Pflegeheime
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Wettbüros

GE₃ Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- Öffentliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Wettbüros

GE₄ Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Wettbüros

Auflösend bedingte Zulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 1 BauGB)



Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Vorhaltefläche Querungsbauwerk/Steg gemäß Planzeichnung A wird unzulässig,

- wenn der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart nicht bis zum Ablauf des 31.12.2028 beschließt, die Anlage des Querungsbauwerks/Steg über die Bahnanlagen zu realisieren (Baubeschluss), oder
- wenn der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart vor dem 31.12.2028 beschließt, die Anlage des Querungsbauwerks/Steg über die Bahnanlagen nicht zu realisieren.

Bedingte Unzulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB)



Die Art der baulichen Nutzung im gekennzeichneten Teilbereich des GE2 und die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche hierzu sowie die öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Spielfläche- gemäß Planzeichnung B werden zulässig,

- wenn der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart nicht bis zum Ablauf des 31.12.2028 beschließt, die Anlage des Querungsbauwerks/Steg über die Bahnanlagen zu realisieren (Baubeschluss), oder
- wenn der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart vor dem 31.12.2028 beschließt, die Anlage des Querungsbauwerks/Steg über die Bahnanlagen nicht zu realisieren.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 18 und 19 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl: laut Planeinschrieb als Höchstmaß

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

GFZ Geschossflächenzahl: laut Planeinschrieb als Höchstmaß

HbA Höhe baulicher Anlagen: laut Planeinschrieb

Die HbA gibt die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Attika) an und wird in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

Die HbA darf mit technischen Anlagen/ Einrichtungen ausnahmsweise wie folgt überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO):

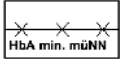
- durch Solaranlagen
- um maximal 1,5 m bis zu einem Dachflächenanteil von 10 % des Gesamtbaukörpers durch weitere technische Einrichtungen, die aus funktionalen Gründen über die Dachhaut aufragen müssen, wie Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsanlagen und Außenantennen, wenn diese zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

Als Dachrand wird der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert.



Innerhalb des im Planteil gekennzeichneten Bereichs kann die HbA₂ bis zur HbA₁ überschritten werden, wenn zwischen den oberhalb von 239,00 m ü.NN

entstehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen – bezogen auf die Länge des festgesetzten Gewerbegebiets GE2 entlang der Erschließungsstraße – mindestens zwei Mal ein Abstand von 10 m Länge zwischen westlicher Baugrenze und östlicher Baugrenze verbleibt, in dem die baulichen Anlagen die HbA₂ einhalten.



Im festgesetzten Bereich des MU entlang der Westgrenze zur Bahnlinie ist durchgehend eine Mindestgebäudehöhe (HbA_{min}) in m.ü.NN zu realisieren. Die Mindestgebäudehöhe kann auch mit wirksamen lärmabschirmenden Bauteilen (Schallschutzwand) erreicht werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§§ 22, 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- o offene Bauweise (für MU_{2,3})
- g geschlossene Bauweise (für MU_{1,4})
- a1 abweichende Bauweise, wie offen, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (für GE_{e1}, GE_{2,3,4})



Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (für MU_{1,4}):

Die Gebäude können unter Reduzierung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächentiefen an rückwärtige Grundstücksgrenzen zu nach AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) planfestgestellten Flächen nach Südwesten bis zu einem Grenzabstand von mindestens 2,5 m -unabhängig der Wandhöhe- herangebaut werden.



Auf einer Länge von max. 5 m kann die Abstandsflächentiefe an rückwärtige Grundstücksgrenzen zu nach AEG planfestgestellten Flächen nach Südwesten bis zu einem Grenzabstand von mindestens 0,5 m -unabhängig der Wandhöhe- reduziert werden.



Die Baulinie darf ausnahmsweise mit baulichen Anlagen oder Gebäudeteilen unterirdisch um ein Maß von bis zu 1,0 m überschritten werden, nicht aber mit baulichen Anlagen oder Gebäudeteilen, die im öffentlichen Raum (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sichtbar werden (Boden- / Licht-, Lüftungs-, Kellerschächte).

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - VBZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Platzfläche 01 – Fußgängerzone

Zulässig sind Anlagen zur Verkehrsinfrastruktur und die Zufahrt zu diesen.

Die Platzfläche ist zur Sicherung der Aufenthaltsqualität gemäß Pflanzverpflichtung pv₁ und pv₃ zu gestalten.



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Platzfläche 02 – Fußgängerzone

Zulässig ist die Zufahrt zum Bahngelände zugunsten der Eisenbahninfrastruktur

Die Platzfläche ist zur Sicherung der Aufenthaltsqualität gemäß Pflanzverpflichtung pv₂ zu gestalten.



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Vorhaltefläche Querungsbauwerk/Steg gemäß Planzeichnung A

Innerhalb der Vorhaltefläche ist dauerhaft die Anlage einer Spielfläche mit Spielelementen, Spielfelder, Bäumen, Sträuchern zulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 20 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)



Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren und den dafür zusätzlich festgesetzten Flächen zulässig.

Im MU_{1,2,3,4} sind Stellplätze innerhalb des Untergeschosses in Tiefgaragen (unterirdisches Garagengeschoss) unterzubringen.

Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sind unzulässig.

Im MU_{1,2,3,4} sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit Gebäude, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; überdachte Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

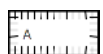
Retentions- und Versickerungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) i.V.m. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



– laut Planeintrag –

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Klimafuge) – Nutzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche



– laut Planeintrag –

Fläche A als Korridor zur Gewährleistung der Klimafuge (von der Bebauung freizuhaltende Fläche) – Nutzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der festgesetzten Fläche A ist eine Fläche (Klimafuge) mit einem Querschnitt von mindestens 12 m parallel zu dem im Planteil festgesetzten Richtungspfeil von Bebauung freizuhalten.

Die von Bebauung freizuhaltende Fläche (Klimafuge) kann unter Beibehaltung des Querschnitts von der festgesetzten Lage innerhalb der Flächenzone A um max. 6 m nach Norden oder nach Süden verschoben werden.

Für die sich aus der Verschiebung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche ergebende Abweichung von den festgesetzten Baugrenzen ist eine Überschreitung ausnahmsweise zulässig, wenn der Querschnitt von 12 m sichergestellt wird.

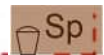
Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche – Spielplatz

Zulässig ist eine Spielfläche mit Spielelementen, Spielfeldern, Bäumen, Sträuchern und Wegen sowie Anlagen zur Retention.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



Kinderspielplatz



Freizeiteinrichtung – Jugendspielfläche, Spielplatz

Pflanzverpflichtungen und Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Öffentliche Grünflächen sind mit standortgerechten Gehölzen und Pflanzmaterial zu gestalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume (Qualität STU 18/20) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Verwendung nichtheimischer Arten sind frosttolerante, hitze- und trockenheitsertragende nicht invasive europäische Arten zu pflanzen.

Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden, mit einer angemessenen Durchlüftung und Anfahrerschutz auszustatten.

Im Nahbereich < 3,0 m von Kanälen der Stadtentwässerung Stuttgart SES sind, soweit nach Schutzabstand zulässig, Baumquartiere mit entsprechendem Wurzelschutz auszubilden.

pv Dachbegrünung (inkl. Retentionsdach und Solaranlage) im MU und GE

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Der Vegetationsschichtaufbau muss mindestens 12,0 cm betragen, die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Sub-

stratschicht mindestens 10,0 cm. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Auf Dachflächen ist darüber hinaus zulässig:

- Dachterrassen, Attika und Flächen, die mit nicht brennbarem Material belegt sind sowie technische Aufbauten in Summe
 - im MU auf maximal 40% der Dachfläche eines Gebäudes
 - im GE auf maximal 30% der Dachfläche eines Gebäudes
- Solaranlagen, diese sind, bei Installation auf begrünten Dachflächen, aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
- Stellplätze auf dem obersten Geschoss einer mehrgeschossigen Parkierungsanlage/Parkhaus, wenn diese mit einer Solar-/ Photovoltaikanlage i.S. einer Pergolakonstruktion überdeckt sind und die maximale Gebäudehöhe nach HbA eingehalten ist; auf die Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn zum Ausgleich der Anteil der Fassadenbegrünung auf 50% der gesamten Fassadenansichtsfläche des Gebäudes erhöht wird.

FG Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

20 % der geschlossenen Fassadenansichtsflächen mit zusammenhängendem Umfang von mindestens 50 m² eines Gebäudes, soweit sie nicht durch Solarmodule belegt sind, sind mit geeigneten, sommergrünen Schling- und Rankpflanzen oder Spaliergehölzen fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist in einem mindestens 50 cm breiten Pflanzstreifen erdgebunden anzubringen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Eine ausreichende Bewässerung ist zu gewährleisten.

Flächen der bodengebundenen Fassadenbegrünung dürfen nicht auf Verkehrsflächen oder Flächen mit Geh- und Fahrrechten liegen.

Für Fassaden an Baulinien findet die Festsetzung keine Anwendung.

pv₁ Pflanzverpflichtung – VBZ Platzfläche 01

Innerhalb der VBZ Platzfläche 01 sind fünf standortgerechte großkronige Laubbäume zu pflanzen.

pv₂ Pflanzverpflichtung – VBZ Platzfläche 02

Innerhalb der VBZ Platzfläche 02 sind drei standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Für pv₁ und pv₂ gilt:

Das Pflanzquartier muss jeweils offen gestaltet werden mit einer offenen Mindestgröße von 16 m² und uneingeschränktem Erdanschluss.

Bei überbauten Baumquartieren sind verdichtbare und überbaubare Spezialsubstrate zu verwenden. Zudem sind die überbauten Baumquartiere mit einer angemessenen Durchlüftung und Anfahrtsschutz auszustatten.

pv₃ Pflanzverpflichtung – VBZ im Bereich Busschleife/-halt (Platzfläche 01)

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche pv₃ sind 4 standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 18/20).

Jedes Pflanzquartier muss

- eine offene Baumscheibe von mind. 6 m²,
- einen durchwurzelbaren Raum von mind. 18 m³

und uneingeschränkten Erdanschluss aufweisen.

Erhaltene Bestandsbäume können angerechnet werden.

Gehwegflächen und Bushaltewarteflächen sind im Pflanzgebot zulässig.

pv₄ Pflanzverpflichtung – MU Höfe

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen pv₄ sind jeweils drei standortgerechte mittelkronige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 18/20).

Das Pflanzquartier muss offen gestaltet werden mit einer offenen Mindestgröße von 16m² und uneingeschränktem Erdanschluss.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

pv₅ Pflanzverpflichtung – Straße Gewerbegebiet

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche pv₅ sind acht standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen (Mindestgröße: 18/20).

Jedes Pflanzquartier muss

- eine offene Baumscheibe von mind. 6 m²,
- einen durchwurzelbaren Raum mit Baumsubstrate von mind. 18 m³,

und uneingeschränktem Erdanschluss aufweisen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, mit Anfahrschutz zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.

Parkplätze und Grundstückszufahrten sowie eine Gehweg-Querungshilfe bis zum Fahrbahnrand sind im Pflanzgebot zulässig; die im Plan dargestellte Position der Querungshilfe kann nach verkehrstechnischen-funktionalen Gründen verschoben werden.



zwei der mindestens acht Bäume der Pflanzverpflichtung pv₅ sind standortbezogen festgesetzt.

pv₆ Bepflanzung der Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgenommen von Erschließungsflächen flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte Laubbäume (Mindestgröße: 18/20) und Laubgehölze sowie heimisches Saatgut zu verwenden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Abs. 1a BauGB)

Überdeckung von unterirdischen Bauwerken

Nicht überbaute Oberflächen des Untergeschosses sind mit einer mindestens 60 cm dicken Bodensubstratschicht zu überdecken. Es sind die entsprechenden Pflanzverpflichtungen pv₄ und pv₆ bei der Herstellung zu beachten.

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen

Überschüssiges, unschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Verkehrsflächen (Rigolensysteme o.ä.), über angrenzende Grünflächen und/ oder Rigolensysteme zu bewirtschaften.

Befestigte Flächen sind, mit Ausnahme der Fahrbahnen von Erschließungsstraßen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken

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



Öffentliche Grünfläche, CEF-Maßnahme -Artenschutz-

Auf der durch Planeinschrieb 'Artenschutz/CEF' bezeichneten Fläche ist ein Habitat trocken warmer Standorte für wärmeliebende Arten aus den Artengruppen Reptilien (Mauereidechse), Wildbienen, Heuschrecken sowie Tag- und Nachtfalter als Ersatzhabitat herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind notwendige Wege (Geh- und Fahrrecht oder Kanal-Revisionsweg) nur als (ggf. schwerlasttauglicher) Schotterrasenweg zulässig.

Hinweis: Weitere Regelungen trifft der Städtebauliche Vertrag.

Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Ir₁ Unterirdische Leitungsrechte für einen Kanal (Hauptsammler) sowie eine Wasserleitung zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart und der jeweiligen Leitungsbetreiber; der Schutzstreifen im Querschnitt von 3,5 m ist von jeglicher Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten. Die Anfahrbareit zu Kontroll- und Wartungszwecken ist dauerhaft zu gewährleisten.
- Ir₂ Unterirdisches Leitungsrecht für den bestehenden verdohnten Bachlauf zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart; der Schutzstreifen beidseits der Kanalachse von 2,5 m ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- gfr₁ mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen wie folgt:
- Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit zur Durchwegung des Gebiets
 - Geh- und KfZ-Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Bei der Fläche gfr₁ ist eine Unterbauung zulässig.

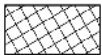
Im gfr₁ sind Licht- und Lüftungsschächte unzulässig.

- gr₂ mit Gehrechten zu belastende Flächen wie folgt:
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Nutzung der Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche

- gfr₃ mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen wie folgt:
- Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit zur Durchwegung des Gebiets
 - KfZ-Fahrrechte zugunsten der Eigentümer der Flst.-Nrn. 1818, 1818/1, 1805/1
 - KfZ-Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
 - KfZ-Fahrrechte zugunsten der Deutschen Bahn AG

- gfr₄ mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen wie folgt:
- Geh- und KfZ-Fahrrechte zugunsten der Deutschen Bahn AG

Innerhalb der Fläche gfr₄ ist das Geh- und Fahrrecht als Zugang und Zufahrt zu den Gleisanlagen innerhalb der Maßnahmen-/Artenschutzfläche nur als (ggf. schwerlasttauglicher) Schotterrasenweg zulässig.



Bereich mit Überlagerung von Ir₁, Ir₂ sowie gfr₃ und gfr₄

Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm

Im Plangebiet sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

- LSA1** Auf der in der Planzeichnung mit LSA1 gekennzeichneten Fläche ist eine direkt westlich der in der Vorhaltefläche zulässigen Spielfläche anschließende Lärmschutzwand mit einer auf die bestehende Grundhöhe bezogenen Höhe von mindestens 2,5 m und insgesamt mindestens 60,0 m Länge zu errichten. Die Lärmschutzanlage dient dem Schutz der Spielfläche und muss gegenüber der Nord-Süd-Ausrichtung der Spielfläche über die eigentliche Spielfläche jeweils nach Norden und Süden um mindestens 5,0 m weitergeführt werden (Überstandslängen zur Abschirmung). Die Lärmschutzwand muss eine Schalldurchgangsminderung von DLR ≥25 dB(A) aufweisen. Besondere Anforderungen an die Schallabsorptionseigenschaften hat die Wand nicht zu erfüllen.

Gewerbelärm

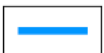


An den im Maßnahmenplan zum Lärmkonzept des Urbanen Gebiets gekennzeichneten Baugrenzen auf der Planzeichnung dürfen Wohnungen keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 aufweisen. Für solche Aufenthaltsräume, die ausschließlich zu dieser gekennzeichneten Baugrenze zugewandte Fenster haben, ist eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.

Die Festsetzung findet keine Anwendung, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Gewerbelärmeinwirkungen durch bauliche Maßnahmen vor dem öffenbaren Fenster die Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

- LSA2** Auf der in der Planzeichnung mit LSA2 gekennzeichneten Fläche im GE4 ist eine dicht an das bestehende Gebäude bzw. die bauliche Anlage anschließende Lärmschutzwand mit einer auf die bestehende Grundhöhe bezogenen Höhe von mindestens 12 m und insgesamt mindestens 10,3 m Länge, davon mindestens 9,0 m Länge senkrecht zur Westfassade des bestehenden Gebäudes, zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens DLR = 25 dB(A) aufweisen. Besondere Anforderungen an die Schallabsorptionseigenschaften hat die Wand nicht zu erfüllen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch andere bauliche oder technische Maßnahmen die Gewerbelärmeinwirkungen vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an der Südfassade des in MU3 zur südlich festgesetzten Verkehrsfläche geplanten Gebäudes dauerhaft auf Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) gemindert werden.



Bedingte Zulässigkeit der Nutzungen im MU₂ und MU₃ (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 im MU₂ und MU₃ ist erst zulässig, wenn der bahnbegleitende, lärmabschirmende Bebauungsriegel mit einer Mindesthöhe von 248 m.ü. NN errichtet worden ist. (Siehe Plan Maßnahmen zum Lärmschutzkonzept im Urbanen Gebiet.)

Hinweise:

1. Grundlage des Lärmschutzkonzepts und seiner Festsetzungen bildet die schalltechnische Untersuchung vom Büro FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Stand 08.08.2024.
2. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu führen.

3. 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 im Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart beim Bürgerservice Bauen im 1. OG zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4109 über die DIN-Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Internet: dinmedia.de, bezogen werden.

4. Auf die Regelungen im Städtebaulichen Vertrag wird hingewiesen.

Erschütterungen:

Um den Anforderungen der DIN 4150-2 bzw. in Anlehnung der 24. BImSchV in Bezug auf schienenverkehrsinduzierte Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall in den östlich der Bahnstrecke 4700 geplanten Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN zu entsprechen, sind für diese Gebäude, die im Abstand von < 16 m zum nächstgelegenen befahrenen Gleis der Bahnstrecke 4700 geplant sind, elastische Gebäudelagerungen mit einer vertikalen Systemeigenfrequenz von 10 ± 1 Hz in Verbindung mit Deckeneigenfrequenzen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von mindestens 20 Hz vorzusehen. Alternativ kann eine elastische Gebäudelagerung mit einer vertikalen Systemeigenfrequenz von 8 ± 1 Hz ohne weitere Anforderungen an die Deckeneigenfrequenzen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Einsatz kommen.

Von den Vorgaben kann abgewichen werden, wenn durch Nachmessung und alternative Maßnahmen die Anforderungen der DIN 4150-2 bzw. in Anlehnung der 24. BImSchV erfüllt werden können.

Hinweis:

Die DIN 4150-2 wird im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann die DIN 4150-2 über die DIN-Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, Internet: dinmedia.de, bezogen werden.

B. Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme

Kennzeichnung § 9 Abs. 5 BauGB

Immissionen – der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Flächenausdehnung HQextrem der Hochwassergefahrenkarte)

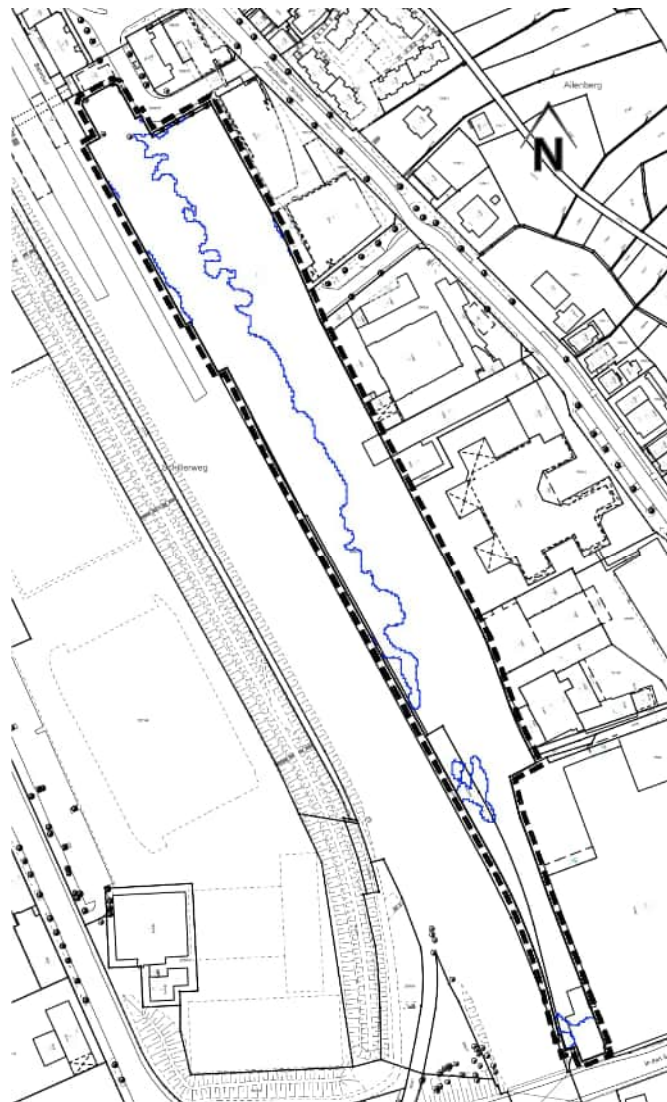


Abbildung 1: Überflutungslinie mit Topografiestand RIPS LUBW 2019 aus der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt BW

Die in Abbildung 1 dargestellte Überflutungslinie definiert das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Hinweis: Zum Schutz vor Extremhochwasserereignissen sind entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind auf

Ebene der einzelnen Bauvorhaben umsetzungsbezogen festzulegen und durchzuführen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Bestehende Leitungen



Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Starkstromleitung der DB Netz AG. Die Leitung wird durch Planeintrag nachrichtlich übernommen.

C. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Äußere Gestaltung – Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ zulässig.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

An Fassaden, die zur Bahnseite ausgerichtet sind, sind Werbeanlagen, die die Verkehrssicherheit des Bahnverkehrs einschränken, unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen – Wege, Zufahrten und Stell- und Parkplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Eine Befestigung von privaten Wegen, oberirdischen Stellplätzen sowie Zufahrten ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Davon abweichend sind darüberhinausgehende Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten mit Rasenpflaster oder Schotterrasen auszuführen. Von der Regelung ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

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

(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 Inf-

rastruktur 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 Landeswohnraumförderprogramm Gültigkeit.

(3) Die Einschränkungen der Absätze 1 und 2 sind kumulativ anzuwenden.

Fahrradabstellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Für jede Wohnung sind mindestens zwei wettergeschützte Fahrradabstellplätze herzustellen.

Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Innerhalb des MU sind als Einfriedungen nur Hecken zulässig. Ausnahmsweise kann in der lebenden Einfriedung ein Drahtzaun ergänzt werden. Ausnahmsweise sind zudem Anlagen zur Solarnutzung (Solarzaun) als Einfriedung zulässig.

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

Müllbehälterstandplätze sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise können Müllbehälterstandorte in separaten baulichen Anlagen eingehaust werden, sofern Belange des öffentlichen Verkehrs nicht entgegenstehen.

Hinweis: Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

Abstandsflächen § 74 (1) Nr. 7 LBO

§ 5 Abs. 7 LBO findet keine Anwendung, soweit die textliche Festsetzung für ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen unter A (Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO) zu anderen Abstandsflächen führt.

Für MU_{1,4} gilt ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen. Die Gebäude können unter Reduzierung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächentiefen an rückwärtige Grundstücksgrenzen zu nach AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) planfestgestellten Flächen nach Südwesten bis zu einem Grenzabstand von mindestens 2,5 m -unabhängig der Wandhöhe- herangebaut werden.

Auf einer Länge von max. 5 m kann die Abstandsflächentiefe an rückwärtige Grundstücksgrenzen zu nach AEG planfestgestellten Flächen nach Südwesten bis zu einem Grenzabstand von mindestens 0,5 m -unabhängig der Wandhöhe- reduziert werden.

D. Hinweise

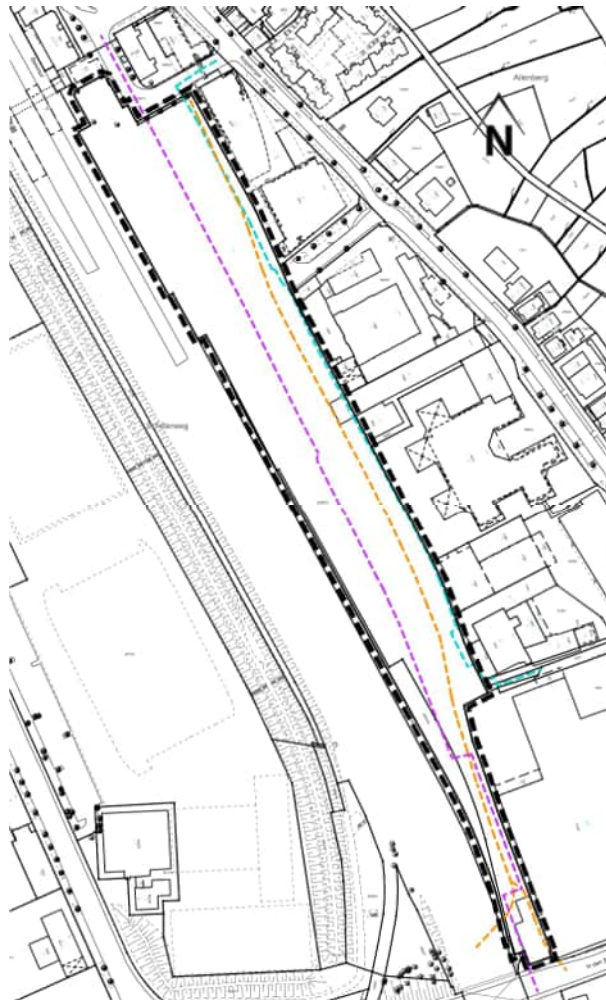
Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

Bestehende Leitungen



*Abbildung 2: Bestehende
Wasserversorgungsleitung,
Kanal Hauptsammler und
Gashochdruckleitung*

Im Plangebiet befinden sich

- eine bestehende Wasserversorgungsleitung der Netze BW Wasser (hellblau),
- ein bestehender Hauptsammler der SES Stadt Entwässerung Stuttgarter (orange)
- eine bestehende Gashochdruckleitung der Netze BW (pink) (deren Funktion entfällt)

Darüber hinaus sind weitere Bestandsleitungen bekannt; vor Beginn von (Tiefbau-) Maßnahmen im Planbereich besteht Erkundungspflicht bei den Leitungs- bzw. Versorgungsträgern über aktuelle Bestandsleitungen.

Bodendenkmalpflege/ Bodenfunde

Funde bei Grabungen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

Verunreinigungen des Untergrunds

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Folgende Altstandorte sind dokumentiert:

- AS ehem. Ölfabrik (ISAS-Nr. 2983)
- AS ehem. Bahnhof 5/1 (ISAS-Nr. 2995)
- Hedinger (ISAS-Nr. 4588)
- Mietfläche Paule Ergänzung Nord (ISAS-Nr. 5327)
- Mietfläche Paule Ergänzung Süd (ISAS-Nr. 5328)

Neben auffüllungstypischen Bodenbelastungen liegen insb. Belastungen durch leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) vor, die bei einer früheren Sanierung verblieben sind und zu erhöhten Entsorgungskosten führen können.

Insbesondere in einem Bereich einer möglichen Unterkellerung im MU liegen erhebliche LHKW-Restbelastungen in der Bodenluft vor. Hier ist in Abhängigkeit der geplanten Nutzung und Bauausführung durch einen Sachverständigen zu prüfen, welche baulichen Maßnahmen ggf. erforderlich sind, um eine Ausgasung der leichtflüchtigen Schadstoffe aus der Bodenluft in spätere Innenräume zu verhindern.

Auch im GE-Bereich liegen stellenweise hohe LHKW-Belastungen vor, die versiegelt bleiben sollen bzw. im Rahmen der Umnutzung wieder zu versiegeln sind.

Eine Abstimmung der baulichen Maßnahmen mit dem Amt für Umwelt der LHS ist erforderlich.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombardierungsgebiet des Zweiten Weltkriegs. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Beginn baulicher Maßnahmen ist eine Vorabstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD – BW) erforderlich.

Geotechnik (Baugrund, Hydrogeologische Untersuchungen)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrunderkennungskarte Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von meist mächtigen quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Neckarschotter, teils mächtige anthropogene Ablagerungen) überdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Die anthropogenen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen 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 sind bei der Errichtung technischer Versickerungsanlagen entsprechende Maßnahmen zu treffen.

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 lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Geologische Untergrundverhältnisse

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse 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 wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, hingewiesen.

Bodenschutz (§§ 4, 7 BodSchG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere der §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

Bei Verdacht auf Schadstoffeinträge oder Verunreinigungen ist das Bodenmaterial auf dem jeweiligen Grundstück nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften - Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz-LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

Bei Auffüllungen mit Fremdmaterial sind die Bestimmungen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und im Weiteren nach den o.g. bodenschutzrechtlichen Vorgaben maßgebend.

Artenschutz

Fäll-, Schnitt- und Rodungsarbeiten/ Bauzeitenbeschränkung für Fäll-, Schnitt- und Rodungsarbeiten sowie Abriss von Gebäuden

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./29. 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.

Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Vögeln an Glas- und Fensterfronten von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anbauten sind diese vogelschlagsicher zu gestalten. Entsprechende Hinweise zu Gestaltung, Materialität und Dimensionierung sind der Fachliteratur zu entnehmen.

Außenbeleuchtung/ insektenfreundliche Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweils aktuelle Stand der Technik. Emissionen < 450 nm im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass die Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche gerichtet ist. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen. Das Anstrahlen von Gebäudefassaden, Strahlung gen Himmel sowie großflächige Lichtwerbung ist nicht zulässig. Auf § 21 Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg wird verwiesen.

Hinweise zur CEF-Maßnahme

Maßnahmenumsetzung:

Grundlage bildet die Konzeption des Gutachterbüros aglR im Bericht vom April 2023.

Monitoring:

Ein Monitoring als Erfolgskontrolle (Wirksamkeitsnachweis) ist im 1., 3. und 5 Jahr nach der Umsiedlung der Mauereidechsen durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB):

Das Vorhaben ist mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Die Umweltbaubegleitung (Ökologische Baubegleitung (ÖBB)) begleitet und kontrolliert die Durchführung der Bauarbeiten (Rodung und Anlage Artenschutz-/CEF-Flächen) unter umwelt- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten.

Die Arbeit der Baubegleitung beginnt schon bei der Einweisung der Baufirma und der Planung des Bauablaufs und erstreckt sich über die gesamte Bauzeit.

Weitere Regelungen trifft der Städtebauliche Vertrag.

Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünung von Freiflächen ist entsprechend eines Freiflächengestaltungsplans und in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen der LHS Stuttgart spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.

Für die Verwendung von autochthonem Saatgut gilt Produktionsraum 7 (Süd-deutsches Berg- und Hügelland).

Weitere Regelungen trifft der Städtebauliche Vertrag.

Unterirdische Leitungen

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen hat in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei dem jeweiligen Betreiber und beim Tiefbauamt

zu erheben. Die Planungen sollten möglichst frühzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter am Abholtag sind gemäß den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart und unter Berücksichtigung der Richtlinien der VDI-2160 einzurichten.

Der Transportweg von Abfallbehälterstandplätzen bzw. von Bereitstellungsflächen bis zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeugs darf u.a. maximal ein Gefälle/eine Steigung von 2% aufweisen, keine Stufen beinhalten und darf nicht mehr als 15 Meter betragen. Die zur Befahrung vorgesehenen Flächen müssen in ihrem Aufbau/Untergrund und ihrer Befahrbarkeit samt Schleppkurven so beschaffen sein, dass sie mit dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können (erforderliche Tragfähigkeit von 32 t). Eine Verpflichtung für das Befahren von Privatgrundstücken oder das Rückwärtsfahren besteht nicht. Eventuell erforderliche Wendeanlagen müssen sich an den Vorgaben der RAST 2006 orientieren (als Grundlage dient der vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung durchgeführte Fahrversuch vom Oktober 2010 und der daraus abgeleiteten Bemessungsgrundlage für eine Fahrzeuglänge von 10,50 m).

Bei der ggf. erfolgenden Planung von Unterflursystemen müssen die Vorgaben der Abfallwirtschaft Stuttgart zwingend beachtet werden. Hier hat die Planung daher in enger Abstimmung mit dem AWS zu erfolgen.

Entwässerungskonzept

Ein Entwässerungskonzept des Planungsbüros faktorgruen, Stand 06.12.2023 liegt als Plausibilitätsnachweis einer geordneten Entwässerung vor. Das endgültige Entwässerungskonzept zur Genehmigungsplanung ist in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart, federführend mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, zu erstellen.

Hochwasserschutz und Schutz bei Starkregenereignissen

Bei extremen Hochwasserereignissen kann es (vgl. nachrichtliche Übernahme Ziffer B.) im Plangebiet zu Überflutungen aufgrund von Flusshochwasser kommen, die abhängig von der Höhenlage des Geländes Überflutungshöhen von bis zu 0,8 m betragen können, gegen die objektbezogene Schutzmaßnahmen vorgesehen werden sollten.

Einer Überflutungsgefahr für das Untergeschoss kann beispielsweise begegnet werden, indem die Schwelle der Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen bzw. Öffnungen zum Untergeschoss höher als der Wasserspiegel im Überflutungsfall liegt, also höher als $HQ_{\text{extrem}} = 229,7 \text{ m NN}$. In diesem Fall ist das Untergeschoss als druckwasserdichte, auftriebssichere Wanne auszubilden und angemessene Bauwerksabdichtungen sind vorzusehen. Ein objektbezogenes Maßnahmenkonzept wird dringend empfohlen.

Im Falle von Starkregenereignissen kann es unabhängig oder zusätzlich zu extremen Hochwasserereignissen zu Anstauungen und Überflutungen im Plangebiet kommen. Im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen dabei zu Einstautiefen von 50-100 cm kommen.

Wasserrecht/ Heilquellenschutzgebiet/ Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart - Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg und außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart M 1:10 000 ist im Plangebiet mit einem Grundwasserstand zwischen 224,00 und 225,00 m ü. NN zu rechnen. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.

Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Bericht (Ingenieurbüro VE-ES+Partner vom 29.04.2020) sowie Grundwasserstandsmessungen zur Ermittlung der Schwankungsbreiten (Bericht vom 20.02.2024) vor.

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

Bahnlinie, angrenzende Bahnanlage

Der Planbereich ist zur Bahnanlage lückenlos und dauerhaft mit einem Zaun einzufrieden, der Gleiszugang und -überschreitungen wirksam unterbindet.

Es besteht eine Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des jeweiligen Grundstückseigentümers im Plangebiet.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Im Weiteren ist zu beachten:

- Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1:2018-09 zu beachten; inklusive einer ausreichenden Höhe von Ballfängen.
- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten; sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung, auch durch Reflexionseffekte, ausgeschlossen ist.
- Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes sind zu den Mindestpflanzabständen das Nachbarrechtsgesetz (NRG) von Baden-Württemberg und die Pflanzrichtlinie (RiL 882) „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ der Deutschen Bahn AG einzuhalten.

- Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Öffentlicher Nahverkehr / Busverkehr am Bahnhof Obertürkheim

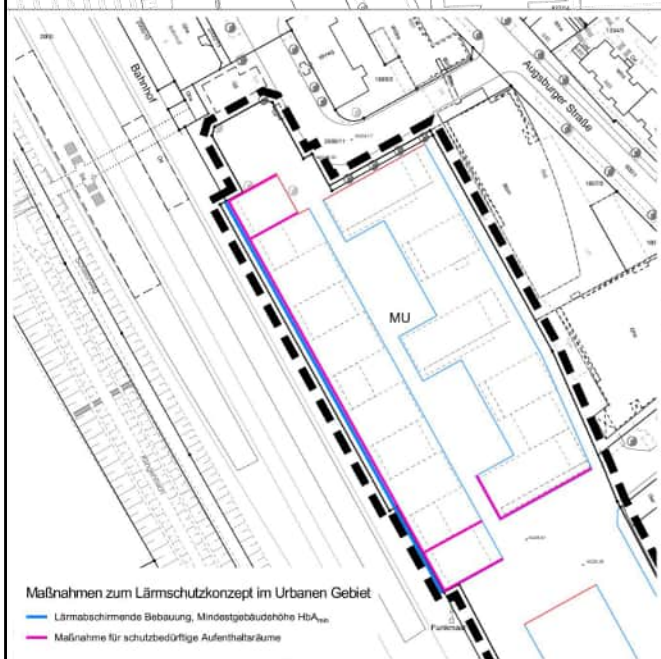
Der Bahnhof Obertürkheim ist im Stuttgarter Stadtgebiet eine wichtige ÖPNV-Drehscheibe und damit sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. An die nördliche Bebauungsplangrenze schließen Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs an. Die Bushaltestellen werden von der Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) und der Städtischen Verkehrsbetriebe Esslingen a.N. (SVE) bedient. Bei einer Buslinie des SVE handelt es sich um eine Oberleitungsbuslinie, die aufgrund der Oberleitung spurgebunden ist. Der SVE ist möglichst frühzeitig in das Baukonzept und dessen Ablauf einzubeziehen, um die Einschränkungen auf den Linienbetrieb möglichst gering zu halten.

Haltevorrichtungen

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).



Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster (Gauß-Krüger) überein, die dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem aktuellen Zustand (Stand: 08.08.2022, Stadtmessungamt).

Amt für Stadtplanung und Wohnen

STUTTGART



Städtebauliche Planung
Neckar

**Verkleinerung
des Bebauungsplanentwurfs**

Planzeichnung A

Bebauungsplan: Güterbahnhof Obertürkheim
(Ob 42)

Stadtbezirk: Obertürkheim

Bearbeitet:

KI/ts

Abteilungsleiter/in:

Ah

Amtsleiter:

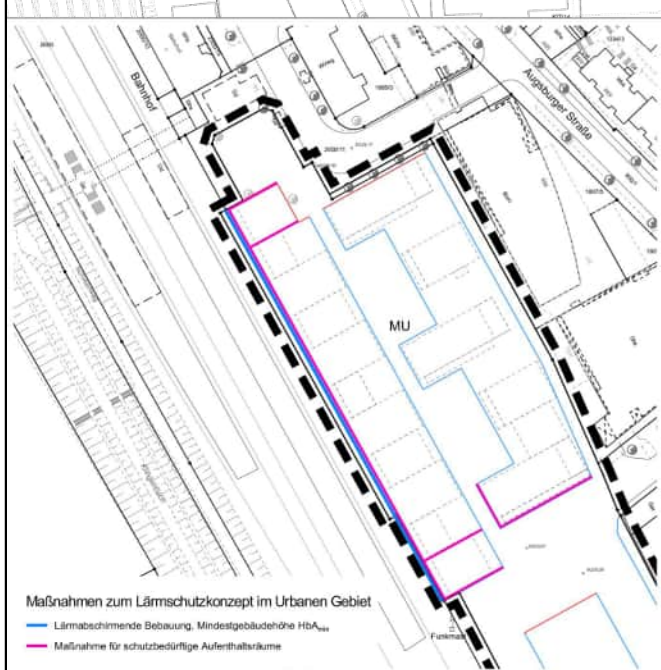
Thorsten Donn

Plan Nr.
Ob 42

Datum:
10.04.2025/21.05.2025

Maßstab:

Geändert:



Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster (Gaul-Kröger) überein; die dargestellten baulichen Anlagen entsprechen dem aktuellen Zustand (3.1.2022).
Stand: 08.05.2022
Stadtmaßstab

Amt für Stadtplanung und Wohnen STUTTGART  Städtebauliche Planung Neckar		
Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs		Plan Nr. Ob 42
Planzeichnung B		Datum: 10.04.2025/21.05.2025
Bebauungsplan: Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42)		Maßstab: -
Stadtbezirk: Obertürkheim		Geändert: -
Bearbeitet: KI/ts	Abteilungsleiter/in: Ah	Amtsleiter: Thorsten Donn

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften Güterbahnhof Obertürkheim (Ob42)

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**
- **Frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.05.2022 bis 27.06.2022 durchgeführt.

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Stellungnahme Träger öffentlicher Belange	Abwägung	Berücksichtigung	
			ja	nein
1.	<p>Amt für Umweltschutz (36-01 G) <i>Stellungnahme 02.06.2022</i></p> <p>Das Amt für Umweltschutz nimmt im Rahmen der o.g. Beteiligung wie folgt Stellung:</p> <p>Naturschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-2.23, Nebenstelle 88647) Folgende Hinweise und Festsetzungen sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zur Vermeidung von artenschutzrechtliche Verbotstatbeständen sind die im bereits vorliegendem Artenschutzgutachten (Büro agIR, September 2021) beschriebenen Maßnahmen für Mauereidechsen und Wildbienen sowie die Maßnahmenflächen (CEF 1-3, 3.500 m²) im B-Plan festzusetzen. Die Funktionalität der Maßnahmenflächen ist vor Umsetzung der Planung zu belegen. • Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Fensterflächen größer 1,50 m² mit hoch wirksamen Vogelschlagmustern zu markieren. Dies gilt hier insbesondere für Lärmschutzwände, die mit Glas ausgeführt werden. • Außenbeleuchtungen sind energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich auszuführen. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass für die Insekten attraktive Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 520 nm) weitestgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Die Betriebszeit ist durch Zeitschaltungen oder Bewegungsmeldern soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist Stand der Technik, derzeit warmweiße LED mit einer Farbtemperatur < 3.000K. 	<p>Die Maßnahmen zum Artenschutz wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.</p> <p>Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Es wurde ein Hinweis zur insekten-schonenden Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> • Selbstleuchtende Werbetafeln sollten im Geltungsbereich des B-Plans ausgeschlossen werden. • Zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum empfehlen wir, Grünflächen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen und Pflanzmaterial zu gestalten. <p>Grundwasserschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-3.618, Nebenstelle 88735) Es wird empfohlen, folgende Hinweise in Begründung/Text des Bebauungsplans aufzunehmen:</p> <p>„Der Geltungsbereich liegt außerhalb des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart Bad - Cannstatt und –Berg und außerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p> <p>Nach der hydrogeologischen Baugrunderkennung von Stuttgart M 1:10 000 ist im Vorhabensbereich mit einem Grundwasserstand zwischen 224,00 und 225,00 m ü. NN zu rechnen. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.</p> <p>Beim Baugenehmigungsverfahren bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.“</p> <p>Altlasten/Schadensfälle (Ansprechpartner/in: GZ 36-3.68, Nebenstelle 88423) Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Es wird auf folgende altlastverdächtige bzw. entsorgungsrelevante Flächen im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) hingewiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mietfläche Paule Ergänzung Nord, ISAS-Nr. 5327, Handlungsbedarf B (Neubewertung bei Nutzungsänderung) - Mietfläche Paule Ergänzung Süd, ISAS-Nr. 5328, Handlungsbedarf B (Neubewertung bei Nutzungsänderung) - AS ehem. Ölfabrik, ISAS-Nr. 2983 Handlungsbedarf B (Neubewertung bei Nutzungsänderung) - AS ehem. Fa. Hedinger, ISAS-Nr. 4588, Handlungsbedarf B (Entsorgungsrelevanz) - AS "ehem. Bahnhof 5/1", ISAS-Nr. 2995, Handlungsbedarf B (Entsorgungsrelevanz) 	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt; der Ausschluss im Bebauungsplan wird auf wechselndes/bewegtes Licht begrenzt.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Die altlastenverdächtigen Flächen wurden unter Hinweise in den Bebauungsplan mit dem weiteren Hinweis auf Abfrageempfehlung zum Erkundungsstand aufgenommen.</p>	<p>tlw.</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	---	--	--	--

	<p>vanz)</p> <p>Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der o. g. Flächen vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.</p> <p>Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.</p> <p>Hochwasserschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-3.77, Nebenstelle 88435) Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet, das bei einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit gemäß § 74 Abs. 2 Ziffer 1 WHG (HQ_{Extrem}) überflutet wird (Hochwasserrisikomanagement-Abfrage vom 12.05.2022). Es wird daher empfohlen, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.</p> <p>Das Plangebiet wird vom derzeit verdolten Gewässer II. Ordnung Klinglerbach (Klinggenbach) gekreuzt. Aus gewässerökologischer Sicht ist eine Öffnung des Gewässers im Rahmen der Grünordnungsplanung zu prüfen.</p> <p>Immissionsschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-3.35, Nebenstelle 88667) Uns sind zwei Entwürfe von schalltechnischen Untersuchungen bekannt:</p> <p>I. Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Projektentwicklung an der Augsburger Straße Stadt Stuttgart-Obertürkheim (Entwurf) v. 27.06.2019. Dieses Gutachten enthält in Bezug auf die TA Lärm lediglich Untersuchungen zur möglichen Zusatzbelastung.</p> <p>II. Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Projektentwicklung an der Augsburger Straße Stadt Stuttgart-Obertürkheim (Entwurf) v. 15.10.2019. Die Vorbelastung durch andere Firmen (zum Beispiel Kohlhammer) wird in diesem Gutachten dargestellt.</p> <p>Grundsätzlich sollte eine, möglichst aktuelle, an den Bebauungsplanentwurf angepasste schalltechnische Untersuchung vorgelegt werden, die alle Lärmeinwirkungen beinhaltet: - Vorbelastung im direkten Umfeld (zum Beispiel durch Firma Kohlhammer oder</p>	<p>Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zum Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das Hochwasserrisikogebiet HQ_{Extrem} wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Eine erste Prüfung erfolgte bereits im Vorfeld des Wettbewerbs; aufgrund der Höhenlage des Wasserlaufs erscheint eine städtebaulich verträgliche Integration eines offenen Gewässers nicht realisierbar.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf Grundlage der aktuellen Planung wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet/ fortgeschrieben. Dabei wurden alle Immissionsquellen ermittelt und be-</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p></p> <p></p> <p>X</p>	<p></p> <p></p> <p></p> <p>X</p> <p></p> <p></p>
--	--	---	---	--

	<p>durch die Augsburger Straße 704)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung vom Hafengebiet insbesondere durch das Daimlerwerk Hedelfingen, durch die Güterverladung oder durch die gegenüberliegende Freifläche) - Zusatzbelastung durch die Planung, zum Beispiel durch Anlieferung, Tiefgaragen, Parkhaus, geplantes Gewerbe - Sportlärm durch die gegenüberliegenden Sportanlagen einschließlich Vereinsheim <p>Das geplante Gewerbegebiet sollte auf Betriebe beschränkt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wir weisen darauf hin, dass die im Gutachten berechnete nächtliche Logistik mit Be- und Entladungen von LKW's im Plangebiet dieser Beschränkung widerspricht.</p> <p>Stadtklima und Lufthygiene (Ansprechpartner/in: GZ 36-4.21, Nebenstelle 88687)</p> <p>Bei der Planung sind stadtklimatische Belange zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt am Rand der Talsohle des Neckars und ist stadtklimatisch geprägt durch vergleichsweise hohe bodennahe Lufttemperaturen und damit durch eine vergleichsweise hohe thermische Belastung.</p> <p>Weiter ist das Plangebiet stadtklimatisch geprägt durch komplexe Windströmungsstrukturen. Das Windfeld im Plangebiet resultiert aus einer Überlagerung von hangabfließenden Kaltluftflüssen von den östlich des Plangebietes liegenden Weinbergen zur Talsohle des Neckartals und den talfolgenden Strömungen im Neckarbecken. Bei der Planung sind vorrangig die hangabfließenden Kaltluftflüsse zu berücksichtigen.</p> <p>Für eine stadtklimatisch verträgliche Planung muss darauf geachtet werden, dass die im Plangebiet von Ost nach West gerichteten Kaltluftflüsse nicht behindert werden. Dafür ist auf eine stadtklimatisch verträgliche Bauhöhenentwicklung zu achten, die Längsachsen der Baukörper sollten möglichst in Strömungsrichtung Ost-West orientiert sein und die Bebauung muss durch ausreichend dimensionierte Abstände zwischen Baukörpern strömungsdurchlässig sein. In einzelnen Hochpunkten ist eine Bauhöhenentwicklung bis maximal 20 m über Boden stadtklimatisch noch vertretbar.</p> <p>Der erhöhten thermischen Belastung im Plangebiet sollte durch umfangreiche Begrünungen entgegenwirkt werden. Die</p>	<p>wertet sowie im Bebauungsplanentwurf entsprechende Maßnahmen festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzungen zum Gewerbegebietstypus und Anforderungen an die Zulässigkeit von Betrieben wurden auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das vorliegende städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, in dem unterschiedliche Aspekte und teilweise sich entgegenstehende Anforderungen zu berücksichtigen waren. Neben der stadtklimatischen Situation müssen bei der Stellung der Gebäude u.a. auch die Lärmimmissionen beachtet werden. Im Bebauungsplanentwurf wurden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gebäudehöhe sowie zur Grünordnung/Freiflächennutzung getroffen, so dass den klimatischen Belangen</p>	<p>X</p> <p>X tlw.</p>	
--	--	---	----------------------------	--

	<p>Begrünungsmaßnahmen müssen Freiflächenbegrünungen und Bauwerksbegrünungen (Dach- und Fassadenbegrünung) umfassen.</p> <p>Für eine notwendige Entlastung des Kanalsystems während Niederschlagsereignissen sollte eine vollständige Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser angestrebt werden.</p> <p>Verkehrslärm (Ansprechpartner/in: GZ 36-4.30, Nebenstelle 88719)</p> <p>Der Bebauungsplan wird aus Sicht des Verkehrslärmschutzes, der Erschütterungen und der Belastung durch elektrische und magnetische Felder als kritisch angesehen.</p> <p>Nachdem im Laufe des Wettbewerbs die ursprünglich vorgesehene gewerbliche Riegelbebauung im nördlichen Bereich (MU-Einstufung) entlang der Bahnstrecke zum Schutz der Wohnnutzungen weggefallen ist, bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der geplanten Wohnbebauung direkt neben der Bahnstrecke. Der ursprünglich vorgesehene gewerblich genutzte Riegel hätte die unten angeführten Auswirkungen auf die Wohnbebauung mindestens deutlich abgemildert oder ganz verhindert.</p> <p>Die Schallpegel liegen laut dem Schallgutachten zur Machbarkeitsstudie (06/2019) tagsüber wie auch in der Nacht sehr deutlich über den Werten der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts.</p> <p>Das damalige Schallgutachten ist aber nicht mit der jetzigen Planung vereinbar, weil im Schallgutachten eine 12 m hohe Schallschutzwand vorgesehen war, die inzwischen verworfen wurde. Dies hat zur Folge, dass voraussichtlich mit Schallpegel von ca. 78 dB(A) am Tage und 76 dB(A) in der Nacht zu rechnen ist. Die Schallpegel würden rund 16 dB über dem derzeit als gesundheitsgefährdend anzusehenden Wert liegen.</p> <p>Insbesondere der Wohnriegel direkt an der Bahnlinie wird von den Belastungen durch die Bahnstrecke betroffen sein. Zwar können die im Entwurf vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Loggien) den Lärm der Bahn in den Innenräumen einigermaßen in Grenzen halten, eine sog. freie Lüftung, also ein Öffnen der Fenster, ist jedoch nicht möglich. Somit werden für die Gebäude entlang der Bahnlinie zwingend</p>	<p>Rechnung getragen wurde.</p> <p>Kenntnisnahme Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen auf Grundlage eines Regenwassermanagementkonzepts getroffen.</p> <p>Die aufgeworfenen Aspekte (Lärm, Erschütterung, Elektromog) wurden gutachterlich ermittelt und bewertet.</p> <p>Auf Grundlage der aktuellen Planung wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet/ fortgeschrieben. Dabei wurden alle Immissionsquellen ermittelt und bewertet sowie im Bebauungsplanentwurf entsprechende Maßnahmen festgesetzt.</p> <p>Es wurden auf Grundlage der entsprechenden Gutachten angemessene und wirksame Maßnahmen ergriffen und im Bebauungsplanentwurf festgesetzt und dargestellt.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	---	---	----------------------------	--

	<p>fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich (komplett fensterunabhängige Be- und Entlüftung der Räume). Das Schallgutachten muss auf den vorgesehenen Entwurf angepasst werden und die Vorgaben zum Schallschutz sind zu überprüfen.</p> <p>Es werden auch erhebliche Erschütterungen erwartet, da die Strecke zu einem Großteil von Güterzügen befahren wird. Durch die Erschütterungen ergeben sich nicht nur direkte Beeinträchtigungen, sondern es tritt dadurch auch sogenannter sekundärer Luftschall (Luftschall verursacht durch die Erschütterungen) auf, der durch die gedachten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht verhindert werden kann. Die Erschütterungen müssen zwingend noch gutachterlich untersucht werden.</p> <p>Zudem treten im Nahbereich (< 25 m) der Bahnstrecke (bedingt durch die Oberleitungen) teils erhebliche elektrische bzw. magnetische Felder (sog. Elektro-Smog) auf, die für einen dauerhaften Aufenthalt (Wohnnutzung) nicht zuträglich sind. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das nachfolgende Zitat aus einem Papier der DB Netze/DB Energie „Bahnstromleitung – Elektrische und magnetische Felder“ (2018), Anlage 1 dieser Stellungnahme oder unter https://www.dbenergie.de/resource/blob/4459108/82b9f9729bf549d285bc3eadcb0693e5/Umwelt-Bahnstromleitung-data.pdf (T=Tesla Maßeinheit für magnetische Felddichte):</p> <p>Zitat auf S. 4 der Veröffentlichung: „... in der Schweiz ein maximaler Grenzwert von zurzeit 1 µT festgelegt wurde. Das bedeutet, dass an den maßgeblichen Immissionsorten auf einen Wert von 1 µT minimiert werden soll. 1 µT wird bei einer Bahnstromleitung schon ab einem Abstand von 25 m unterschritten. ...“</p> <p>Die Bahn verlangt deshalb üblicherweise einen Schutzstreifen von 30 m zwischen Wohnnutzung und Oberleitung. Die Wohnbebauung im Bebauungsplan ist derzeit aber dichter an der Bahnstrecke geplant (vgl. hierzu nachfolgende Zitate aus einem Schreiben der DB Energie GmbH vom 09.08.2019 „Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kVBahnstromoberleitung“, Anlage 2 dieser Stellungnahme oder unter fi-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Erschütterungen wurden gutachterlich ermittelt und bewertet. Es wurden geeignete Festsetzungen getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen; der Zusammenhang zur vorliegenden Situation und die gemachten Zitate erscheinen jedoch nicht zutreffend.</p> <p>Eine solche Anforderung liegt bisher nicht vor, Die DB-Bahngesellschaften wurden ebenfalls beteiligt.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>
--	---	---	-------------------	----------

	<p>le:///C:/Users/u363612/AppData/Local/Temp/09_08_2019_1919_Bubenreuth_StellungnahmeDBEnergie-1.pdf).</p> <p>Zitat auf S. 1 des Schreibens: „Der Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) der Leitung beträgt 30 m beiderseits der Leitungsachse. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse. Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke Nutzungsbeschränkungen, welche sich sowohl aus der öffentlich rechtlichen, als auch aus der privatrechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung begründen.“</p> <p>Es ist deshalb möglich, dass die DB AG aus den angeführten Gründen eine Bebauung in dieser Form ablehnt. Eine Einschätzung der Situation von Seiten der Bahn sollte dringend eingeholt werden.</p> <p>Außerdem ergeben sich möglicherweise zusätzliche Einschränkungen, worauf die Bahn in o.g. Schreiben (Anlage 2) zu einem Vorhaben mit größeren Abständen der Bebauung zur Bahnlinie, ebenfalls hinweist:</p> <p>Zitat auf S. 3, Ziff. 13. des Schreibens: „13. Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Die Bestimmungen der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden von unseren Leitungen eingehalten. Wir bitten auch eventuelle spätere Mieter des Objektes auf die Beeinflussungsgefahr frühzeitig und in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen“</p> <p>Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Oberleitungen der Bahn nicht mit den Oberleitungen der Stadtbahn verglichen werden können. Die Stärke der elektrischen und magnetischen Felder hängt maßgeblich von der Stromstärke und dem Stromfluss ab, der bei den Stadtbahnleitungen erheblich geringer ist. Somit sind auch die Belastungen durch die Oberleitungen der Stadtbahn im Straßenraum sowie die Mindestabstände zur Wohnbebauung erheblich geringer.</p>	<p>Die Aussagen der Anlage sind voraussichtlich nicht auf vorliegende Situation übertragbar Die aufgeworfenen Aspekte (Erschütterung, Elektrosmog) wurden gutachterlich ermittelt und bewertet.</p>		X
--	---	--	--	---

	<p>Die hier genannten Punkte für die Wohnnutzung im nördlichen Teil des Bebauungsplans, gelten grundsätzlich ebenfalls für den Teil, der als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Bei der gewerblichen Nutzung sind die anzulegenden Maßstäbe allerdings etwas geringer. Eine Büronutzung ist auch mit geringeren Schallschutzmaßnahmen möglich, bei Lagerhallen und für Parkhäuser wird kein Schallschutz verlangt. Die Beeinträchtigungen durch den sog. Elektro-Smog bleiben jedoch ebenfalls grundsätzlich bestehen.</p> <p>Im Entwurf der neuen DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden diese Punkte (Erschütterungen und Felder durch Bahnstrecken) auch erwähnt und müssen entsprechend berücksichtigt werden. Die neue DIN 18005 wird zwar voraussichtlich frühestens im nächsten Jahr gültig werden und die neuen Hinweise müssen rein formal derzeit noch nicht in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.</p> <p>Das Dokument „Ziele und Zwecke“ ist nicht auf den neueren Stand des Wettbewerbsergebnisses angepasst.</p> <p>Die in den „Zielen und Zwecken“ auf S. 4 unter „Planungskonzept“ genannte gewünschte Ansiedlung von Büros und Gewerbeflächen entlang der Bahnlinie im nördlichen Teil ist durch den städtebaulichen Entwurf nicht mehr gegeben. Der Entwurf sieht für den Riegel entlang der Bahnlinie fast ausschließlich Wohnnutzung vor. Auch sollen die Gebäude IV-V Geschosse aufweisen. Laut Entwurf sind aber überwiegend Gebäude mit VI-VIII Geschossen vorgesehen. Falls dem Wettbewerbsergebnis gefolgt wird, sind hier jeweils Anpassungen vorzunehmen.</p> <p>Energie (Ansprechpartner/in: GZ 36-5, Nebenstelle 88668) <u>Energiestandard:</u> Es wird empfohlen, zukünftige Neubauten als Plusenergiegebäude oder als klimaneutrale Gebäude zu errichten. Als Mindestanforderungen können die vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossenen Energiestandards dienen.</p> <p><u>Solaranlagen:</u> Es wird empfohlen, folgenden Text in den Festsetzungen aufzunehmen: „Alle unverschatteten, nach Süden, Westen oder Osten orientierten Dachflächen,</p>	<p>Das Dokument „Ziele und Zwecke“ wurde so vom Gemeinderat als Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung gebilligt und lag demnach so aus.</p> <p>Der Wettbewerbsentwurf wurde in einen Rahmenplan überführt. Der Rahmenplan ist Grundlage für den Bebauungsplanentwurf. Die Gutachten, insbesondere die schalltechnischen Untersuchungen, wurden hierauf abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme Der Energiestandard ist nicht Teil des Bebauungsplans.</p> <p>Die Festsetzungsvorschläge wurden geprüft und teilweise auf den</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p></p> <p></p>
--	---	--	----------------------------	--------------------------

	<p>sind unabhängig von der Dachform (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach) mit Solaranlagen auszustatten. Diese Solaranlagen sind dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind flächig mit Dachbegrünung und unabhängig von ihrer Ausrichtung in allen unverschatteten Bereichen mit Solaranlagen auszustatten. Beides ist dauerhaft zu erhalten sind. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Über der begrünten Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen 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. - Wenn die Dachfläche nicht vollständig für Solaranlagen und Begrünung zur Verfügung steht, sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen auf maximal 20 % der Fläche nach Dachaufsichtsplan. <p>Eine Befreiung von diesen Vorgaben ist möglich bei nachgewiesener technischer Unmöglichkeit oder wirtschaftlicher Unrentabilität.“</p> <p>Bei städtebaulichen Verträgen und Kaufverträgen müssen laut GRDRs 1493/2019 die oben genannten Energiestandards und Solaranlagen gefordert werden. Deshalb bitten wir in diesen Fällen um Beteiligung.</p> <p>Bodenschutz, Abwasserbeseitigung Keine Hinweise.</p>	<p>Bebauungsplan nicht übernommen. Die Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen ist gesetzlich geregelt (Photovoltaik-Pflicht-VP).</p> <p>Kenntnisnahme Die Beteiligung ist über das Amt für Stadtplanung und Wohnen erfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>		
2.	<p>BUND Regionalverband Stuttgart <i>Keine Stellungnahme eingegangen</i></p>	–		
3.1	<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien <i>Stellungnahme vom 01.06.2022</i></p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, der DB Station & Service AG und der DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren:</p> <p>Gegen die geplante Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen bei Beachtung</p>	Kenntnisnahme		

	<p>und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen sind zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.</p> <p>Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren - auf eigene Kosten - geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungs-</p>	<p>Kenntnisnahme Die schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet. Gutachterliche Stellungnahmen zu den Themen Erschütterungen, Elektromagnetismus wurden eingeholt und bewertet; entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Themen Abriebe, Abgase und Funkenflug wurden unter Hinweise in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p> <p>Notwendige Lärmschutzmaßnahmen wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme Das Lärmkonzept umfasst dabei eine Kumulation aktiver und passiver Maßnahmen wie die städtebauliche Gebäudesetzung als abschirmende Riegelbebauung, Grundrisorientierung und Schalldämmende Maßnahmen an Außenbauteilen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Eine gutachterliche Stellungnahme zum Elektromagnetismus wurde erstellt. Maßnahmen sind danach nicht erforderlich.</p> <p>Notwendige Lärmschutzmaßnahmen wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festge-</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	--	---	--	--

	<p>plan festzusetzen.</p> <p>Bei Bahn-km 9,54 befindet sich im Randbereich, auf Bahngelände, ein Funkmast mit Fernmeldekabel der DB Netz AG. Ein Abstand von > 2,00 m zu den Kabeltrassen muss gewährleistet sein. Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:</p> <p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CR.R 041, Gutschstraße 6, in 76137 Karlsruhe.</p> <p>Hinweis: Zu Umfang und Tiefe der Umweltprüfung können wir keine Aussage machen. Die angrenzenden, dem Bahnbetrieb gewidmeten Bahnliegenschaften können nicht zur Lösung von Artenschutzkonflikten herangezogen werden.</p>	<p>setzt.</p> <p>Der notwendige Abstand wird gewährleistet; der Funkmast steht >9m außerhalb der Geltungsbereichsgrenze entfernt.</p> <p>Im Geltungsbereich sind keine Fernmeldekabel bekannt.</p> <p>Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	X	
3.2	<p>Deutsche Bahn AG <i>Stellungnahme vom 15.09.2022</i></p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der <u>DB Netz AG und der DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH</u> bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren:</p> <p>Gegen die geplante Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG hat zwei fast identische Stellungnahmen abgegeben. Die Unterschiede werden hier <u><i>kurz/unterstrichen</i></u> hervorgehoben. Inhaltlich wird die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG unter 4.1 abgewogen.</p>		

	<p>das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festsetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.</p> <p>Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Landeshauptstadt Stuttgart oder den einzelnen Bauherren – auf eigene Kosten – geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Bei Bahn-km 9,54 befindet sich im Randbereich – auf Bahngelände – ein Funk-</p>			
--	---	--	--	--

	<p>mast mit Fernmeldekabel der DB Netz AG. Ein Abstand von > 2,00 m zu den Kabeltrassen muss gewährleistet sein. Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.</p> <p>Bei Planungen – <u>wie zum Beispiel einem Fußgängersteg</u> – und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebs zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:</p> <p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CR.R 041, Gutschstraße 6, in 76137 Karlsruhe.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Zu Umfang und Tiefe der Umweltprüfung können wir keine Aussage machen.</p> <p>Die angrenzenden, dem Bahnbetrieb gewidmeten Bahnliegenschaften können nicht zur Lösung von Artenschutzkonflikten herangezogen werden.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	Die Planung und Realisierung eines möglichen Querungsstegs ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.		
4.	<p>Deutsche Telekom AG <i>Keine Stellungnahme eingegangen</i></p>	–		
5.	<p>Eisenbahn-Bundesamt <i>Stellungnahme vom 18.05.2022,</i></p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p>	Kenntnisnahme		

	<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt, da die überplanten Flächen freigestellt sind. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Ich weise vorsorglich auf das in der Nähe befindliche planfestgestellte und sich im Bau befindliche Großvorhaben Stuttgart-Ulm hin PFA 1.6. Für noch nicht fertiggestellte Flächen sind die Baulogistik und auch eventuelle Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Wegen der daraus resultierenden Beschränkungen wenden Sie sich bitte an die Vorhabenträgerin des Projekts. Die Anschrift lautet: Großprojekt Stuttgart Ulm GmbH Räpplestr.17, 70191 Stuttgart</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Vorhabenträger des Bahnprojekts wurde nachträglich zusätzlich um Stellungnahme gebeten, diese wird unter Ziffer 4 behandelt. Die DB Immobilien gibt ihre Stellungnahme (Ziffer 4) als bevollmächtigtes Unternehmen auch für die DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH ab.</p> <p>Die Infrastrukturbetreiberin hat sich in einer Stellungnahme vom 01.06.2022 unter Ziffer 4 zum Bebauungsplan geäußert.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
6.	<p>Gesundheitsamt GZ: 53-4.2.201 <i>Stellungnahme 11.05.2022</i></p> <p>Zu den auf https://cloud.kdrs.de/index.php/s/WRM00xjsG8XutCb abgerufenen Unterlagen wird vom Sachbereich Trinkwasser und Umwelthygiene wie folgt Stellung genommen: Keine Einwände.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p>		
7.	<p>Hafen Stuttgart GmbH <i>Stellungnahme vom 08.06.2022</i></p> <p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 10. Mai 2022 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im nördlichen Teil im direkten Anschluss an den Bahnhof soll ein Urbanes Gebiet mit einem Mix aus Wohnen und Gewerbe aus Einzelhandel und Büros entstehen. Nutzungsschwerpunkt soll hier Wohnen sein. Aus Gründen des Lärmschutzes sollen sich Büros und sonstige gewerbliche Flächen eher an der vorhandenen Bahnstrecke Stuttgart - Ulm, die Wohnungen in der von der Bahnlinie abgewandten</p>	<p>Kenntnisnahme</p>		

	<p>Innenbereich entwickeln. Im Südlichen Teil ist ein Gewerbegebiet mit Produktion und Lager im Erdgeschoss und Büros in den Obergeschossen vorgesehen.</p> <p>Westlich des Plangebiets befindet sich in ca. 220 m Entfernung Luftlinie die für die Bedienung der Hafenfirmen erforderliche „Ordnungsgruppe“. Diese dient neben der Abstellung von Güterwagen <u>vor allem dem Rangierbetrieb mit Ablaufberg</u>. Der Betrieb wird 24 Stunden an 7 Tagen in der Woche durchgeführt. Die beim Eisenbahn- und Rangierbetrieb dort entstehenden Emissionen können zu einem Konflikt mit der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Planungsgebiet führen. Diese Emissionen sind von den betroffenen Grundstückseigentümern zu dulden.</p> <p>Darüber hinaus werden innerhalb der Ordnungsgruppe Gefahrstoffe-, Güter transportiert bzw. umgeschlagen, welches ebenfalls zu einem Konflikt mit der geplanten Wohn-, Gewerbebebauung innerhalb des Plangebiets führen kann.</p> <p>Wir bitten Sie deshalb unsere aufgeführten Konfliktpunkte innerhalb des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die schalltechnischen Untersuchungen wurden um die Betrachtung von Emissionen aus dem Hafengebiet ergänzt.</p> <p>Hierzu wurden ergänzende Messungen erhoben; die Ergebnisse werden in der schalltechnischen Untersuchung dargestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet befindet sich östlich der Bahntrasse. Westlich der Bahntrasse sind Sportanlagen angelegt. Erst hiervon westlich beginnen gewerbliche Strukturen mit Werkstätten; wiederum hiervon westlich liegen die Anlagen der Güterbahn.</p> <p>Dem Trennungsgrundsatz des Immissionsschutzgesetzes wird damit grundsätzlich gefolgt, die zu erwartenden Immissionen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen wurden ermittelt. Auf Nachfrage beim Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 54-5, liegt das Plangebiet außerhalb der Konsultationsabstände der in diesem Areal (Stuttgarter Hafen) bekannten Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe).</p>	X	
8.	<p>Handwerkskammer <i>Stellungnahme vom 10.05.2022</i></p> <p>Zum jetzigen Verfahrensstand haben wir keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren, damit wird dann zu den konkreten Festsetzungen eine Stellungnahme abgegeben können.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Die Handwerkskammer wurde im Rahmen der Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	X	
9.	<p>Industrie- und Handelskammer <i>Stellungnahme vom 10.06.2022</i></p> <p>Die Aufstellung des Plans im Rahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dient der Entwicklung einer ehemaligen und bahnbetrieblich entwidmeten Fläche der Deutsche Bahn und hier speziell zur</p>	<p>Kenntnisnahme</p>		

	<p>Schaffung eines urbanen Gebiets mit einer Mischung aus gewerblicher und Wohnnutzung. Die gegenwärtige Gewerbe- und Wohnflächensituation in Stuttgart und der Region wird von vielen 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.</p> <p>Daher beurteilen wir das Planvorhaben grundsätzlich positiv.</p> <p>Eine besondere Herausforderung mit einem entsprechenden Anspruch an die Quartiersgestaltung sehen wir im Hinblick auf das nördliche Drittel des Plangebiets. Hier sollen Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung in Verbindung mit einem Mobilitätshub entstehen. Dabei gilt es aus unserer Sicht im Hinblick auf die planerischen Vorgaben zu berücksichtigen, dass diesem Ensemble zusammen mit dem angrenzenden Bahnhofsgebäude einen für Obertürkheim städtebaulich prägende Wirkung zukommen wird. Ein hohes Maß an gestalterischer Qualität sollte daher bereits mittels der Festsetzungen im Bebauungsplan angestrebt werden. Grundsätzlich vertritt die IHK die Auffassung, dass das Bebauungskonzept regelmäßig mit möglichst wenigen Festsetzungen bestimmt werden sollte, um Spielräume bei der Ausgestaltung zu belassen. Im konkreten Fall hielten wir es aufgrund der oben genannten Gründe für überlegenswert, hier eventuell die Möglichkeiten gemäß §§ 22, 23 BauNVO stärker zu nutzen, um eine Realisierung der Baukörper des nördlichen Bereichs des Plangebiets im Einklang mit den Ergebnissen des Planungswettbewerbs zu garantieren.</p> <p>Im Übrigen halten wir einen Mobilitätshub an dieser Stelle für wünschenswert, würden diesen jedoch nicht allein auf das in der Planbegründung hervorgehobene Fahrrad beschränkt sehen wollen.</p> <p>Unserer Zustimmung findet auch der Gedanke eines Quartiersparkhauses zwischen nördlichem und südlichem Plangebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Sowohl die Stadt Stuttgart als auch die Vorhabenträger streben eine städtebaulich qualitätsvolle Gebietsentwicklung an. Neben anderen Instrumenten wurden hierzu auch auf Ebene des Bebauungsplans entsprechend städtebaulich zu begründende Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften getroffen.</p> <p>Der Mobilitätshub am Bahnhof soll Angeboten zur Nutzungsstärkung im Umweltverbund dienen und dabei den Wechsel/Übergang zwischen den Verkehrsarten unterstützen. Die weitere Ausgestaltung erfolgt mit der Umsetzung.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
--	--	--	-------------------	--

	<p>Im Planentwurf vermissen wir indes Überlegungen zur logistischen Ver- und Entsorgung, zur Möglichkeit der Reservierung von Flächen für logistische Nutzungen im Bereich des Mobilitätshubs oder des Quartiersparkhauses (beispielsweise in der Form eines Microdepots zur Versorgung des Planungsareals und des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kerns von Obertürkheim).</p> <p>Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen dankbar.</p>	<p>Die Hinweise fließen ein in die weitere Konkretisierung der Planung zu Erschließung und Mobilitätshub; dies sind insbesondere Flächen- und Organisationsfragen der Planung, weniger der Gebietsfestsetzung im Bebauungsplan. Der weitere Festsetzungsrahmen des Bebauungsplans wird einer Konkretisierung der vorgeschlagenen Themen nicht entgegenstehen.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer wurde im Rahmen der Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	X	
10.	<p>Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg Keine Stellungnahme eingegangen</p>	–		
11.	<p>NABU Stuttgart e.V. Keine Stellungnahme eingegangen</p>	–		
12.	<p>Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart Keine Stellungnahme eingegangen</p>	–		
13.	<p>Polizeipräsidium Stuttgart Stellungnahme vom 25.05.2022</p> <p><u>1. „Sicherer öffentlicher Raum“ durch städtebauliche Kriminalprävention</u> „Baden-Württemberg ist ein sicheres Land. In puncto Sicherheit nehmen wir bundesweit regelmäßig eine Spitzenposition ein. Darauf ruhen wir uns aber nicht aus. Der sichere öffentliche Raum ist ein Schwerpunkt unserer Regierungsarbeit!“, so der Innenstaatssekretär Wilfried Klenk MdL. „Der Sicherheitsanspruch der Bürgerinnen und Bürger in Baden-Württemberg ist für mich und die gesamte Landesregierung eine Verpflichtung. Dort, wo die Bürgerinnen und Bürger Sicherheit tagtäglich erleben, legen wir einen besonderen Handlungsschwerpunkt – nämlich im öffentlichen Raum“, so Staatssekretär Klenk weiter. (Staatssekretär Wilfried Klenk MdL zur Projektgruppe „Sicherer öffentlicher Raum“ in der Pressemitteilung vom 13.09.2019)</p> <p><u>2. Betrachtungsraum</u> Der Betrachtungsraum erstreckt sich über den historischen Ortskern von Obertürkheim im Nordwesten, bis zur Gemarkungsgrenze Esslingen im Osten, weiter bis zur Hafenbahnstraße/ Hafenbahnhof im Südwesten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>		

	<p><u>5. Straßenverkehrssituation</u> In den nördlichen Neckarstadtteilen ist die Augsburger Straße Hauptverkehrsverbindung zwischen Bad Cannstatt und Esslingen-Mettingen, mit mehreren Anbindungen an die B10 / B14. Im Bereich Oberürkheim wird der Durchgangsverkehr von der Augsburger Straße über den Imweg zur Otto-Hirsch-Brücke geführt und weiter zur Göppinger Straße, um dann wieder in die Augsburger Straße zu münden. Der Ortskern ist weitgehend frei von Durchgangsverkehren und erschließt die dortige Infrastruktur.</p> <p>Insbesondere bei weitreichenden Verkehrsstörungen auf der Bundesstraße B10 zwischen Esslingen und Stuttgart findet in erheblichem Maße ein Ausweichverkehr auf die östliche Neckarroute statt. Verkehrsleitsysteme sind in diesem Bereich noch nicht installiert. Mehrere P&R- Parkplätze sorgen ebenfalls für Verkehrsaufkommen, wobei mit 48 Stellplätzen sich dieses sehr überschaubar darstellt. Die P&R- Parkplätze werden nahezu täglich zu 100 % ausgelastet.</p> <p>Car Sharing Angebote sind vorhanden. Für E-Mobilität besteht aus unserer Sicht noch Bedarf an Ladestationen. Innerhalb eines fußläufigen Umkreises finden sich drei öffentliche Ladesäulen für E-Fahrzeuge und zwei öffentliche Ladesäulen für Zweiräder. Zwei private Ladestationen befinden sich bei Discountern auf dem Parkplatz.</p> <p>Zukünftig werden umfangreiche Angebote an alternativen Verkehrsmitteln vorhanden sein. Eine Forcierung wird über den Platz der Mobilität sowie über das Fahrradparkhaus dargestellt.</p> <p>Für eine hohe Leistungsfähigkeit der Verkehrswege empfehlen wir eine Trennung der Verkehrsarten. Auf besonders gekennzeichneten Wegen wird so ein konfliktfreier Verkehr zwischen Fußgängern, Zweiradfahrern und Kraftwagen ermöglicht.</p> <p>Aktuell findet Lieferverkehr auch über den freien Platz statt, der in der zukünftigen Erschließungsstraße abgewickelt werden muss. Im Textteil ist von einem Wendehammer am Ende des als Sackgasse ausgeführten Weges die Rede, in den Plänen ist eine Wendeschleife einge-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Das Plangebiet ist nur durch eine Stichstraße erschlossen. Ein Durchgangs- und Ausweichverkehr durch das Plangebiet ist demnach auszuschließen.</p> <p>Am Parkierungsangebot für den Stadtteil soll sich durch die Planung nichts ändern. Innerhalb des Plangebiets werden bedarfsgerecht notwendige Stellplätze für die geplanten Nutzungen realisiert; auch mit entsprechender Ladeinfrastruktur.</p> <p>Die Anlage von öffentlich zugänglichen Ladestationen ist nicht vorgesehen, um keine weiteren Verkehre des MIV in das Plangebiet zu leiten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist Teil der Erschließungs- und Ausführungsplanung.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf wurde die durch die Fachplanung erarbeitete und weiter zu konkretisierende Erschließungsplanung mit ausreichender Dimensionierung übernommen. Der Begriff "Wendehammer" ist unzutreffend.</p>	<p></p> <p>X</p> <p>X</p> <p></p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p></p> <p>X</p> <p></p> <p>X</p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p>
--	--	---	---	---

	<p>zeichnet. Zur Wahrung von Schleppkurven und der Sicherstellung von Rettungswegen empfehlen wir die Umsetzung der Wendeschleife.</p> <p><u>6. Subjektive Sicherheitsaspekte und soziale Kontrolle</u> Die städtebauliche Kriminalprävention hat die Verminderung von Tatgelegenheiten und eine Erhöhung der sozialen Kontrolle zum Ziel.</p> <p><u>6.1 Öffentlich zugängliche Bereiche</u> Durch die an den Lärmemissionen orientierte Aufteilung zwischen Wohnräumen und Funktionsräumen dürfte eine soziale Kontrolle der Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes mit Wohnbebauung gewährleistet sein. Jedoch im Bereich der Büro- und Gewerbebebauung wird zu bestimmten Tageszeiten, jedoch insbesondere zur Nachtzeit, keine signifikante soziale Kontrolle aus den Gebäuden heraus stattfinden. Durch die einladende offene Architektur und die Grünflächen könnten diese Bereiche Anlaufstellen von Menschen mit sozialen Problemen werden, welche dort dann nächtigen, Notdurft verrichten und sich ungebührlich benehmen. Die Nähe von Versorgungseinrichtungen trägt mit dazu bei. Die nahegelegene überörtliche Verkehrsstation sorgt für eine entsprechende Einnahmequelle für diesen meist wohnungslosen Personenkreis. Aktuell hat sich ein entsprechender Personenkreis in den Sommermonaten verfestigt und ist regelmäßig im Bereich Bahnhof anzutreffen.</p> <p>Die Außenräume sollten daher so gestaltet werden, dass sich jeder schnell einen Überblick verschaffen und die Situation einschätzen kann. Verwinkelte Mauern, hohe Hecken, willkürlich und dicht hinter- oder nebeneinander platzierte Stadtmöblierung behindern die Sicht. Entsprechende Ensembles sind in den vorliegenden Plänen nicht festzustellen.</p> <p>Die vorgesehenen Lichthöfe der Bürogebäude sollten unserer Meinung nach ausreichend gegen unbefugtes Betreten gesichert werden. Die Fassaden sollten sich als abwaschbar und Lackunempfindlich zeigen, da dort durch die exponierte Lage mit dem Auftreten von Graffiti zu rechnen ist. Ein Sichtschutz würde durch Aufstellen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Soweit auf der Ebene der Bauleitplanung möglich, wird den Sicherungsempfehlungen Rechnung getragen. Die Hinweise werden für die weitere städtebauliche Planung und spätere Umsetzung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gestaltung der Außenräume ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Es wird parallel zum Städtebaulichen Entwurf ein Freiflächenkonzept entwickelt.</p> <p>Die architektonische Gestaltung ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p>	X	
--	--	--	---	--

	<p>von begrünten Zaun Elementen entstehen und die Fläche in Erdgeschosshöhe unattraktiv machen.</p> <p>Wir empfehlen eine deutliche Kennzeichnung der Bereiche, welche es Nutzern und Besuchern ermöglicht, private, halböffentliche und öffentliche Bereiche zu erkennen. Hierzu eignen sich Bodentexturen, Schilder und zur Nachtzeit auch die Beleuchtung.</p> <p>Bahnanlagen üben eine besondere Anziehungskraft auf Kinder aus. Einerseits ist dafür die Begeisterung für Technik, andererseits die Suche nach Abenteuer in weitläufigen Anlagen ausschlaggebend. Kinder und Jugendliche sehen oft nicht die darin verborgenen erheblichen Gefahren. Im vorgelegten Plan ist in nächster Nähe zu einer mit bis zu 160 km/h befahrenen, elektrifizierten Hauptbahn eine Jugendfläche ausgewiesen. Sie liegt zwischen Parkhaus und Produktionsgebäude. Wir halten dies für einen zu überdenkenden Standort, um die Nähe zur Gefahrenstelle Bahn zu nehmen.</p> <p>Ebenfalls liegt die Fläche außerhalb der Kontrollmöglichkeit aus der Wohnbebauung heraus. Somit findet keine ausreichende bis gar keine soziale Kontrolle der Jugendfläche statt, was sie für entsprechende Störergruppen und Straftäter attraktiv macht.</p> <p>Wir regen daher an, sie in den Bereich der Wohnbebauung zu verlegen.</p> <p>6.2 Straßenbeleuchtung Eine ausreichende Beleuchtung schafft Sicherheit und Wohlbefinden. Die Beleuchtung im Plangebiet sollte, um kriminalistischen Anforderungen gerecht zu werden, ausreichend sein, um ein Gesicht einer Person schon auf eine Distanz von 5 – 10 Metern erkennen zu können. Hierzu ist es auf Grund des Sehvermögens des Menschen erforderlich, Beleuchtung mit entsprechend breitem Spektrum einzusetzen.</p> <p>Für die Straßenbeleuchtung ist die DIN 13 201 maßgeblich, eine nutzungsbezogene Ausgestaltung im Bereich der Planungsfläche der entsprechenden Beleuchtungssituation und der daraus resultierenden Beleuchtungsklasse obliegt dem Träger der Straßenbaulast. Wir empfehlen, hier</p>	<p>Die Gestaltung der Außenräume ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Mit der Lage des Plangebiets an der Bahntrasse ist in der weiteren Planung und Realisierung grundsätzlich umzugehen. Gefahrenstellen sind dabei zu vermeiden bzw. zu kennzeichnen.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche als Maßnahme der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geboten.</p> <p>Einerseits wird in der Stellungnahme Wohnnutzung als vollzeitliche Sozialkontrolle befürwortet, bei gewerblicher Nutzung auf deren fehlen hingewiesen. Für die Wohnnutzung sind dabei auch attraktive Freiräume für alle Altersschichten vorzusehen, gleichzeitig mögliche Störungen gegenüber dem Wohnen zu mindern – Freiräume für Jugendliche werden aus Sicht der Sozialentwicklung dringend gebraucht. Das vorliegende städtebauliche Konzept vereint diese unterschiedlichen Anforderungen innerhalb eines begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenumfangs.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme Die Qualität der Straßenbeleuchtung ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Die Anforderungen sind über Regelwerke festgelegt und werden im weiteren durch die Stadt Stuttgart bzw. das Fachamt konkre-</p>	X	
--	--	---	---	--

	<p>Mastleuchten aus dem aktuellen Leuchtenkatalog des Tiefbauamts der Landeshauptstadt Stuttgart zu verwenden. Da eine große Anzahl an Bäumen vorhanden ist, sollten die Lichtpunkte in einer Höhe von 4 Metern liegen, somit unter dem Blätterdach der zunehmend wachsenden Bäume, und der Kegelmittelpunkt auf den Geh- und Radwegen. Die Einordnung in eine Beleuchtungsklasse sollte sich am Fußgänger und Radverkehr orientieren. Die Verkehrsbereiche für Kraftfahrzeuge sollten nicht im Mittelpunkt der Leuchtkegel liegen. Unserer Ansicht nach wäre eine Beleuchtung mit 3000 Kelvin Farbtemperatur angemessen, um den Aufenthaltscharakter zu gewährleisten und entsprechend für Anwesenheit von Bewohnenden zu sorgen, was mitunter mehr Sicherheit bietet, wie eine Tageslichtbeleuchtung.</p> <p>Hausfassaden sollten von der Straßenbeleuchtung generell nicht angeleuchtet werden, im Ausnahmefall können sie im Erdgeschoss bzw. fahrbahngleichen Geschoss angeleuchtet werden. Um den Blick nach draußen zu ermöglichen, sollte keine Blendung auf die Fenster der Gebäude bestehen. Die Verkehrsflächen können so Eingesehen werden und die Entdeckungswahrscheinlichkeit ist bedeutend höher. Somit kann schneller Hilfe geholt werden, wenn dies nötig ist.</p> <p><u>6.3 Spielplätze und Quartiersplätze</u> Quartiersplätze dienen als Treffpunkte für die Bewohner, als Aufenthaltsorte für Besucher. Sie stellen somit einen wichtigen Generator für das Entstehen und Bestehen von Territorialität dar. Dies hat zur Folge, es etabliert sich eine selbstverständliche Überwachung und eine Verantwortungsübernahme für den öffentlichen Raum durch die Nutzer. Durch die Gestaltung bei dem in Rede stehenden Projekt entsteht ein gutes Image dieses öffentlichen Raums was nun direkt Auswirkung auf das Sicherheitsempfinden der Bewohner hat. Attraktive öffentliche Treffpunkte sorgen für Passantenverkehr und fördern überdies die Bereitschaft zur Übernahme freiwilliger sozialer Kontrolle auch durch diesen Personenkreis.</p> <p>Bei der Materialwahl in der Gestaltung sollte der Schutz vor Sachbeschädigungen ein wichtiges Auswahlkriterium sein, damit die Investitionen nachhaltig sind und die Folgekosten für Schadensbeseitigung möglichst gering ausfallen. Fassaden und andere Wandflächen können durch spezi-</p>	<p>tisiert. Soweit die Herstellung durch private Erschließungsmaßnahmen erfolgt, werden die Anforderungen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die Materialwahl ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p>		
--	---	--	--	--

	<p>elle Anstriche oder Verkleidungen, durch Begrünung sowie künstlerische Gestaltung gegen Graffiti geschützt werden. Stadtmöbel aller Art müssen robust sein und trotzdem die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen – z. B. auch älterer Menschen – berücksichtigen.</p> <p>Innerhalb des Planungsgebietes sind entsprechende öffentliche Quartiersplätze vorhanden. Spielplätze sind soweit erkennbar, jedoch nicht vorhanden. Zur Bindung und als Treffpunkt wäre die Installation von Spielgeräten innerhalb der Stadtmöblierung aus unserer Sicht sinnvoll.</p> <p><u>6.4 Bahnanlagen</u> Laut den Planfeststellungsunterlagen S 21 zum Bauabschnitt 1.6 a + b werden im jetzigen Bahnhof Obertürkheim zwei Abstellgleise mit ca. 820 Meter Länge neu verlegt, welche zur Abstellung von Zügen verwendet werden. In wie weit diese gesichert sind, oder ebenfalls als Anziehungspunkt für Graffiti Straftäter in Frage kommen kann von hier aus nicht beurteilt werden, da sich die Projektgesellschaft hierzu noch nicht geäußert hat. Es ist aber auf Grund der zukünftigen Anordnung der Bahnsteige im Bahnhof damit zu rechnen, dass diese Gleise direkt am Wohngebiet liegen werden und die Strecke von Otto-Konz-Brücke bis Brücke In den Stegwiesen den erforderlichen Abstand aufweist.</p> <p>Da ausschließlich Personenzüge abgestellt werden, ist durch die notwendige Klimatisierung eine entsprechende Geräuschkulisse zu erwarten, welche nachts dauerhaft vorhanden ist und Geräusche, wie etwa Schritte oder Hilferufe schwerer hörbar macht.</p> <p>Die objektiven Gesamtumstände wie Bahnhofsgegend, abgelegene Örtlichkeit, einseitig durch Gleisanlagen nur schwer zugänglich, hoher Passantenverkehr, Tiefgaragen und Parkhaus sowie nachts und an Wochenenden leere Bürogebäude sowohl im vorhandenen Bestand als auch in der Planung, dürften sich kaum in einem positiven subjektiven Sicherheitsgefühl widerspiegeln.</p> <p>Zudem schaffen Versteckmöglichkeiten, wie abgestellt Güterwaggons, Ecken und Nischen, fehlende Geradlinigkeit in der Wegführung Tatgelegenheiten für Straßenkriminelle.</p> <p>Wir gehen nicht von Realisierung eines</p>	<p>Die städtebauliche Planung wurde weiter konkretisiert und Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen abgestimmt. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme Die DB-Bahngesellschaften sowie die Projektgesellschaft wurden am Verfahren beteiligt. Auf den dargestellten Sachverhalt wurde nicht eingegangen.</p> <p>Kenntnisnahme Soweit auf der Ebene der Bauleitplanung möglich, wird den Sicherheitsempfehlungen Rechnung getragen. Die Hinweise wurden für die weitere städtebauliche Planung und spätere Umsetzung zur Kenntnis genommen. Die "negativ" aufgezählten Gesamtumstände werden aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht geteilt und sind im urbanen Kontext typisch.</p> <p>Ein Gleisanschluss des südlichen</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	--	---	-------------------------------------	--

	<p>Anschlussgleises aus, da die Nähe zur Umschlaganlage für KLV im Hafen einen wirtschaftlichen Betrieb eines solchen Gleises ausschließt. Daher regen wir an, die Gleisfläche zur Ertüchtigung der Infrastruktur als Abstell-/Parkfläche für LKW und KLV Behälter zu nutzen.</p> <p><u>7. Vandalismus / Verschmutzung</u> Grundsätzlich sind im öffentlichen Raum für Müllsammlung (Mülleimer) Behältersysteme nach DIN EN 13071-3 zu empfehlen, da sie alle technisch und wirtschaftlich vertretbaren Anforderungen aus Sicht der Kriminalprävention erfüllen. Der Einsatz nach DIN 13071-3 ist nicht bindend für die Träger der Straßenbaulast, jedoch als richtungsweisend zu betrachten.</p> <p>Im Betrachtungsraum sind vereinzelt Schäden der öffentlichen und privaten Infrastruktur/Stadtmöblierung festzustellen. Da der Bahnhofsbereich umgestaltet und neu aufgebaut werden soll, wird hier durch den Träger der Baulast keine nennenswerte Erhaltung mehr betrieben, was den baulichen Einrichtungen auch anzusehen ist.</p> <p>Es wird unsererseits für das Plangebiet angeregt, stabile Unterflurmülleimer einzusetzen, deren überirdischer Teil aus Stahlblech oder ähnlich stabilem Material besteht. Es werden solche Mülleimer empfohlen, welche den bisherigen Unterflurmülleimer in Stuttgart entsprechen, da diese hinsichtlich aller Problemstellungen unauffällig sind.</p> <p>Die Aufstellung von Hundekotbeutel Spendern wird angeregt, da Verunreinigungen durch Hunde maßgeblich zu einem negativen subjektiven Sicherheitsempfinden führen. Die Bereitschaft zur Aufnahme von Hinterlassenschaften der Vierbeiner wird durch die Verfügbarkeit von Beutelspendern signifikant erhöht.</p> <p>Das Gebiet und auch das Umfeld sind in mäßigem bis geringem Umfang von Graffiti belastet. Großflächige Graffiti fehlen ganz. Da viele Graffiti schon mehrere Jahre alt sein dürften, kann keine Aussage getroffen werden ob hier bereits ein Hot Spot besteht, siehe auch unter 6.4.</p> <p>Es sollten nach unseren Erfahrungswerten nicht mehr wie acht Sitzplätze an einer Stelle vorhanden sein. Der Abstand zur</p>	<p>gewerblichen Teilbereichs ist weiterhin möglich; die Option soll im Sinne der Logistikverlagerung auf die Schiene erhalten bleiben. Die Gleisflächen stehen zudem für eine Überplanung für andere Nutzungen durch Bahnwidmung nicht zur Verfügung.</p> <p>Kenntnisnahme Die Müllsammlung ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Die Müllsammlung ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme Die Müllsammlung ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gestaltung der öffentlichen Flächen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p>		
--	---	--	--	--

	<p>nächsten Gruppe Sitzplätze sollte mindestens 10 Meter oder mehr betragen. Mehr Sitzplätze dicht gedrängt begünstigt die statische Gruppenbildung, im öffentlichen Raum dann auch solcher Gruppen, welche eher für Ordnungsstörungen sorgen, als für die gewünschte positive Belebung eines Platzes oder einer Grünanlage. Aufstellung von Sitzgelegenheiten sollten nur an zentraler Stelle und somit belebter Stelle erfolgen, wenn sie abgelegen sind, ist die Beleuchtung zur Nachtzeit daran auszurichten.</p> <p>Kritisch sollten unterteilte Einzelsitze betrachtet werden. Einerseits möchte man das unberechtigte Lagern und Nächtigen vermeiden, andererseits schließt man aber regelmäßig bestimmte interessierte und gewünschte Benutzergruppen durch diese Sitze aus. Es sollte ein Angebot an barrierefreien Sitzgelegenheiten geben. Patenschaften für Sitzbänke sorgen für eine gewünschte Kontrolle des Außenmöbels durch den Verantwortlichen. Wird diese Patenschaft direkt am Möbel mittels Schild o.ä. mitgeteilt, dann erhält das Möbelstück einen nach Außen erkennbaren „Verantwortlichen“, was sich positiv auf den allgemeinen Umgang mit dem Möbelstück auswirkt. Diese Patenschaften können bei Neubezug sofort vermittelt werden.</p> <p><u>8. Wegeleitsysteme</u> Für die Straßennamen werden vom Träger der Straßenbaulast an jeder Kreuzung oder Einmündung Schilder angebracht.</p> <p>Eine gute Orientierung in Gebäuden oder im öffentlichen Raum reduziert Unsicherheit. Wo Richtungshinweise erforderlich sind, können diese durch Beschilderung, Markierungen oder Farbgestaltung zum Ausdruck kommen. Hausnummern sollten schon von weitem deutlich erkennbar – und nachts beleuchtet – sein.</p> <p>Es wird empfohlen, zur Verbesserung der Orientierung von Besuchern an markanten und vom einbrechenden Fußgängerverkehr frequentierten Plätzen Orientierungspläne zu installieren, auf welchen die Bauwerke mit Bezeichnung und Platznamen verzeichnet sind, die der Orientierung dienen. Ein Branchenverzeichnis sollte idealerweise mit integriert sein. Die geplante und vorteilhafte Struktur und Benennung mit Platznamen wird von uns als richtungsweisend betrachtet.</p> <p>Wegweiser sollten zur Unterstützung der</p>	<p>Die Anregung ist aus kriminalpolizeilicher Perspektive getroffen und ist in der weiteren Planung mit anderen städtebaulichen Belangen abzuwägen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Beschilderungen, Markierungen, Wegweiser, Orientierungspläne, Farbgestaltung und Hausnummern sind nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p>		
--	--	--	--	--

	<p>chende Vorschriften für Fluchtwegbeleuchtung werden von dieser Empfehlung nicht berührt.</p> <p>Bei der geplanten Größe ist idealerweise auch in der Tiefgarage auf ein Wegeleitsystem zu achten. Hier empfiehlt es sich, die Wegweiser zu beleuchten. Ein Leitsystem mit Bodenmarkierungen vervollständigt ein System mit Wegweisern.</p> <p>Die Positionen von Bewegungsmeldern für die Beleuchtung sollten so gewählt werden, dass das Licht bereits vor dem Betreten der Räume eingeschaltet wird. Dunkle Räume anzutreffen ist dann in jedem Fall ein Warnsignal für den Nutzenden, es könnte etwas nicht stimmen. Ein Zurückweichen direkt an der Tür ist möglich.</p> <p>In Tiefgaragen mit gemischter privater und öffentlicher Nutzung raten wir dazu, die Stellplätze der jeweiligen Nutzer voneinander baulich getrennt zu halten.</p> <p>Im Parkhaus im Südosten sollte auf direkten Zugang zu Treppenhäusern und zu Aufzugsanlagen geachtet werden. Türen sollten in jedem Fall von außerhalb und dem Innenbereich einsehbar sein.</p> <p>Zur Nutzung nicht benötigte Nischen, wenn baulich jedoch vorhanden und erforderlich, empfehlen wir zu vermauern oder anderweitig abzudecken, um Versteckmöglichkeiten und dunkle Ecken zu vermeiden.</p> <p>Fahrradabstellanlagen sollten innerhalb von Gebäuden liegen, wenn sie für länger dauernde und regelmäßige Abstellung bestimmt sind. Die Räume sollten verschlossen werden können. Sind sie einer größeren Personengruppe zugänglich, sind ebenfalls Wandhalter oder Bodenanker anzubringen, um die Räder zu sichern. Fahrradabstellanlagen im Außenbereich sind, wie hier der Fall, in frequentierten Bereichen zu installieren.</p> <p>Für alle Fahrradabstellanlagen sollte die DIN 79008 „Stationäre Fahrradparksysteme“ Anwendung finden und die Sicherungseinrichtungen entsprechend ausgelegt sein.</p> <p>Für Fahrräder empfiehlt es sich in jedem Fall, insbesondere für hochwertige Fahrräder, Fahrradboxen aufzustellen, welche für Besucher und Mitarbeiter vermietet werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführung von Fahrradabstellanlagen ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p>		
--	---	---	--	--

	<p>Müllbehälter werden eingefriedet oder direkt in Gebäuden untergebracht werden. Zur Leerung sollten diese direkt aus den Müllräumen auf die Straße geholt werden können, denn eine längerfristige Bereitstellung an der Straße ist zu vermeiden.</p> <p><u>11. Leerstände</u> Der Bedarf an Wohnraum ist im Gegensatz zu Büroflächen weiterhin ungebrochen. Da kaum bis wenig Bedarf an Büroflächen besteht, regen wir an, den geplanten Bau von Büroräumen sowie der produzierenden Betriebe nur zu beginnen, wenn eine längerfristige Vermietung abzusehen ist. Leerstände verursachen regelmäßig einen Trading Down Effekt welcher erfahrungsgemäß mit einer gesteigerten Kriminalität einhergeht.</p> <p>Aktuell sind durch vorhandene Industriebetriebe mehr Arbeitsplätze vorhanden, wie vom Wohnungsangebot abgedeckt werden. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut. Durchaus wäre ein reines Wohngebiet ohne Gewerbe und fertigende Betriebe als bedarfsnahe Lösung anzustreben. Von bisherigen Pendlern bezogener Wohnraum in Arbeitsplatznähe würde den Pendlerstrom in die Hafenbereiche reduzieren.</p>	<p>Kenntnisnahme, siehe oben Die Müllsammlung ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Kenntnisnahme Angaben zum Baubeginn und Umsetzungsfristen können nicht Inhalte des Bebauungsplans sein und werden von den Vorhabenträgern aus unterschiedlichen Gründen, jedoch marktgerecht, getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme Die Nutzungsbausteine sind das Ergebnis eines iterativen Planungsprozesses unter Berücksichtigung differenzierter Aspekte u.a. zu Städtebau/Stadtentwicklung, Immissionssituation, Erschließung Natur-/Artenschutz, usw. Ausschließliches Wohnen ist städtebaulich nicht gewünscht und planungsrechtlich nicht umsetzbar.</p>		X
14.	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau <i>Stellungnahme vom 30.05.2022</i></p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik 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>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>		

<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte Stuttgart) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuer). Diese werden von meist mächtigen quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Neckarschotter, teils mächtige anthropogene Ablagerungen) überdeckt.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Die anthropogenen Auffüllungen 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 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.</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 lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Objektbezogene Baugrundgutachten werden weiterhin empfohlen.</p> <p>X</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken</p>
--	--

	<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoff-geologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden Wasserschutzgebiets.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbe-hördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundver-hältnisse können dem bestehenden Geo-logischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>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) abge-rufen werden kann.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Die allgemeinen Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenom-men.</p>	X	
15.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart <i>Stellungnahme vom 31.05.2022</i></p> <p>Die Unterlagen wurden ins Intranet einge-stellt bzw. durch Ref. 21 ausgelegt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan.</p> <p>Nach dem Erlass des Regierungspräsi-diums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungs-präsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stel-lung.</p>	<p>Abweichungen zu den Darstellun-gen im wirksamen FNP werden auf Grundlage des § 13a BauGB im FNP berichtet; die geordnete städ-tebauliche Entwicklung wird hier-durch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>		

	<p>Raumordnung Zum derzeitigen frühen Planungsstand werden keine Bedenken geäußert. Mangels konkreter Festsetzungen ist eine abschließende raumordnerische Beurteilung jedoch noch nicht möglich.</p> <p>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.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Abt. 3 Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14224 Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 Umwelt Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Unterlagen werden nach Inkrafttreten zur Verfügung gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde im Rahmen der Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
16.	<p>Stadt Esslingen am Neckar <i>Keine Stellungnahme eingegangen</i></p>	–		
17.	<p>Stadtwerke Stuttgart GmbH <i>Keine Stellungnahme eingegangen</i></p>	–		
18.	<p>Netze BW GmbH <i>Stellungnahme vom 31.05.2022</i></p> <p>Wir haben die Unterlagen auf unsere Belange hin durchgesehen und nehmen wie folgt Stellung.</p> <p>Um die im B-Plan beschriebenen Ziele</p>	<p>Kenntnisnahme</p>		

	<p>und Zwecke zu erfüllen, sind im Zuge der geplanten Neubebauung umfangreiche Netzerweiterungen bzw. Netzverlegungen aller Sparten notwendig. Zurzeit verläuft durch das Plangebiet eine Gashochdruckleitung der Stuttgart Netze GmbH sowie eine Wasserversorgungsleitung der Netze BW Wasser GmbH. 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.</p> <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> <p><i>Die vier Bestandspläne sind nicht mit abgebildet.</i></p>	<p>Die Gashochdruckleitung wird durch den Betreiber aufgegeben; nach Abstimmung mit der Stuttgart Netze GmbH entfällt die Trasse. Die Wasserversorgungsleitung soll bebauungsabhängig im Rahmen der neuen Erschließungsplanung und -maßnahmen umverlegt werden. Entsprechende Flächen für Leitungsrechte wurden soweit erforderlich im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Punkte sind nicht Inhalt des Bebauungsplans. Die Hinweise wurden an die Fachplaner des Vorhabens weitergegeben.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	X	
19.	<p>Netze BW GmbH <i>Keine Stellungnahme eingegangen</i></p>	–		
20.	<p>Stuttgarter Straßenbahnen AG <i>Keine Stellungnahme abgegeben</i></p>	–		
21.	<p>Südwest Rundfunk <i>Stellungnahme vom 11.05.2022</i></p> <p>Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine bestehenden oder geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen.</p> <p>Wir weisen ferner darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Kenntnisnahme.</p>		

	<p>potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.</p>	<p>Kenntnisnahme Es sind keine großen Gebäude mit höherer Höhe als die Umgebung geplant; Abschattungen sind daher nicht zu erwarten. Die Montage von Empfangsantennen wird im Bebauungsplan nicht grundsätzlich ausgeschlossen.</p>	X	
22.	<p>Verband Region Stuttgart Stellungnahme vom 05.07.2022</p> <p>Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Der Verband Region Stuttgart wurde im Rahmen der Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p>	X	
23.	<p>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH Stellungnahme vom 12.05.2022</p> <p>Das Plangebiet liegt vollständig im Einzugsbereich der S-Bahn-Haltestelle Obertürkheim. Von hieraus verkehrt die S-Bahn-Linie S1 über den Stuttgarter Hauptbahnhof bis Herrenberg und in die Gegenrichtung über Plochingen bis Kirchheim unter Teck. Die S1 stellt darüber hinaus an mehreren Bahnhöfen Anschlüsse an Regional- und Fernverkehrszüge in alle Richtungen her.</p> <p>Zusätzlich liegt der südliche Teil des Plangebiets im Einzugsbereich der Bushaltestelle "Stadtgrenze" und ist somit zusätzlich an die Linie 101 (Obertürkheim - Esslingen am Neckar ZOB - Lerchenäcker) angebunden.</p> <p>Von unserer Seite bestehen daher keine Einwände zu dem vorliegenden Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken</p>		
24.	<p>Zweckverband Bodenseewasserversorgung Stellungnahme vom 11.05.2022</p> <p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken</p>		

25.	<p>Städtischer Verkehrsbetrieb Esslingen <i>Stellungnahme vom 14.07.2022</i></p> <p>Wir bedanken uns im Zusammenhang des o.g. Planrechtsverfahrens für die Beteiligung als TÖB. Zu dem betreffenden Bebauungsplan haben wir keine Einwände, Bedenken oder Anregungen.</p>	Keine Anregungen oder Bedenken		
26.	<p>DP World <i>Stellungnahme vom 27.06.2022</i></p> <p>Die DP World Stuttgart GmbH ist gehalten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) Stellung zu nehmen.</p> <p>A. Tatsächliche Grundlagen</p> <p>I. Lage und Situation des Plangebietes</p> <p>Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Stadtbezirks Obertürkheim und grenzt unmittelbar an den Bahnhof an. Das ehemalige Güterbahnhof-Areal ist Teil der insgesamt 2,63 ha großen und seit 2019 insgesamt brachliegenden Fläche, die die Grundstücke mit den Flurstücken-Nr. 2000/19 und 2000/25 umfasst. Das Plangebiet wird in westlicher Richtung von der Gleisanlage und in östlicher Richtung durch die gewerbliche Bebauung entlang der Augsburger Straße begrenzt. An das überörtliche Straßenverkehrsnetz ist das Plangebiet über die Neckarbrücken und die B 10 sowie den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.</p> <p>Nördlich des Plangebiets ist nicht nur der S-Bahnhof Stuttgart-Obertürkheim sondern auch das Hafengebiet angesiedelt. Auf etwa gleicher Höhe westlich der Hafenbahnstraße liegt zudem die Ordnungseinheit für den Schienenverkehr in das und aus dem Hafengebiet heraus.</p> <p>Das Planungskonzept sieht ausgerechnet im nördlichen Teil des Plangebietes, der unmittelbar an den S-Bahnhof angrenzt, ein Urbanes Gebiet vor, dessen Nutzungsschwerpunkt Wohnen sein soll.</p> <p>Hierbei soll die Wohnbebauung aus Lärmschutzgründen an der (S-)Bahnlinie abgewandten Seite entlang der gewerblich genutzten Gebäude, die zwischen dem Plangebiet und der Augsburgerstraße liegen, entstehen. Zusätzlich verlaufen westlich der Hafenbahnstraße parallel zur (S-)Bahnlinie auch die Gleisanlagen, die</p>	Kenntnisnahme		

	<p>essentiell für den Güterverkehr in und aus dem Hafengebiet sind und insbesondere auch nachts genutzt werden.</p> <p>Augenfällig ist, dass durch die geplante überwiegende Wohnnutzung im nördlichen Teil des Plangebietes die bestehende Situation förmlich umgekehrt wird, und damit Gefahren für die fortbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und hafenauf-fine Nutzungen bestehen.</p> <p>Der An- und Ablieferverkehr des Hafengeländes und genehmigten trimodalen Containerterminals ist insbesondere im Hinblick auf die Ordnungseinheit bislang in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die Verkehrslärmbelastung dieser Gleisanlage ebenso wie der Umschlag und die übrige industrielle und Hafennutzung werden bislang nicht als Belange in der „Anlage 2 – Allgemein Ziele und Zwecke“ des Planentwurfs „Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42)“ berücksichtigt.</p> <p>Auch hinsichtlich der zukünftigen erweiterten Nutzung des trimodalen Containerterminals ist nicht nur auf die gegenwärtige Lärmsituation hinzuweisen.</p> <p>Die an das Plangebiet (mittelbar) angrenzenden Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß für den Umschlag des trimodalen Containerterminals genutzt werden und zum Teil sogar für Ausbauten bereits vorgesehen sind, sehen sich durch dieses Planungskonzept mit einer Heranrückenden Wohnbebauung und dem damit einhergehenden Konfliktpotential ausgesetzt.</p> <p>II. Lage und Situation der DP World Stuttgart GmbH</p> <p>1. Gegenwärtige Situation Die DP World Stuttgart GmbH betreibt am „Hafenbecken 2“, Am Ostkai 12, 70327 Stuttgart, auf einer Fläche von 80.422 m² ein trimodales Containerterminal zum Umschlag und zur Lagerung von Waren und Gütern.</p> <p>Dieses Containerterminal besteht seit 1996. Ursprünglich mit einer Kapazität von 25.000 TEU konnte diese auf rund 186.000 TEU gesteigert werden.</p> <p>Der erfolgreiche Betrieb dieses Terminals gelingt aber nur, wenn Güter und Waren hoch flexibel an 24 Stunden am Tag und 7 Tage in der Woche zwischen Binnenschiff, Bahn und LKW umgeschlagen und in der</p>	<p>Zur Bebauungsplanaufstellung wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet und fortgeschrieben. Dabei wurden alle relevanten Immissionsquellen erfasst und bewertet. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens wurde der Bauungsplanentwurf erarbeitet und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm festgesetzt.</p> <p>Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass Erweiterungsmöglichkeiten zukünftig nicht von einer Nutzung des Plangebiets, sondern aufgrund der Bestandsbebauung mit schutzbedürftiger Nutzung von Obertürkheim und näher zum Containerterminal liegend bestimmt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	X	
--	--	--	---	--

	<p>Region transportiert werden. Da der Ausbau der Neckarschleusen zwischen Mannheim und Plochingen auf absehbare Zeit (frühestens 2050) nicht realisiert werden kann, ist die DP World Stuttgart GmbH hierbei bis auf weiteres insbesondere auf den Schienenverkehr angewiesen. Der Anschluss des Containerterminals an das 1.480 AGL lange Schienennetz erfolgt über zwei Bahngleise.</p> <p>Der Umschlag erfolgt mit 2 Portalkränen sowie zusätzlich 4-Reach-Stackern (Containerstaplern). Es werden des Weiteren sechs Kühlcontainerstationen sowie ein Containerreparaturplatz betrieben. Daneben betreibt die DP World Stuttgart GmbH eine Containerdepot mit einer Kapazität von 6.179 TEU.</p> <p>2. Erweiterungsmöglichkeiten Für die kommenden Jahre ist ein Ausbau der Kapazitäten auf 320.000 TEU geplant.</p> <p>Voraussetzung hierfür ist, mit den Entwicklungen des mittlerweile weltweit vernetzten Warenverkehrs durch Veränderung und Erweiterung des Betriebs Schritt halten zu können. Bestünden keine Erweiterungs- oder Anpassungsmöglichkeiten, würde der Hafen- und Umschlagbetrieb langfristig seine Marktposition gefährden und zugunsten anderer Umschlagstandorte Wettbewerbsnachteile erleiden. Demgemäß verbietet sich eine Betrachtung lediglich des Ist-Zustandes des Betriebes und würde den Standort langfristig gefährden.</p> <p>B. Einwendungen</p> <p>I. Höherrangiges Recht</p> <p>1. Landesentwicklungsplan (2002) Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsplanes werden die Rahmenbedingungen für einen dem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel entsprechenden Siedlungsentwicklung und Weiterentwicklung der Infrastruktur für das Land Baden-Württemberg festgelegt.</p>	<p>Die (genehmigte) Bestandssituation wurde in den schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens wurde der Bauungsplanentwurf erarbeitet und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm festgesetzt.</p> <p>Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass Erweiterungsmöglichkeiten zukünftig nicht von einer Nutzung des Plangebiets, sondern aufgrund der Bestandsbebauung mit schutzbedürftiger Nutzung von Obertürkheim und näher zum Containerterminal liegend bestimmt werden.</p> <p>Kenntnisnahme Der Landesentwicklungsplan definiert sektorale Ziele, die teilweise unterschiedliche, auch sich widersprechende Zielvorstellungen umfassen und auf folgenden Planungsebenen einer planerischen Abwägung zu unterziehen sind. Die Ziele des Landesentwicklungsplans folgen dabei laut Präambel der Leitvorstellung einer nachhaltigen, an sozialer Gerechtigkeit, wirtschaftlicher Effizienz und sparsamer Inanspruchnahme natürlicher</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>tlw.</p>	
--	---	--	-------------------------------	--

	<p>Der Landesentwicklungsplan sieht in Ziffer 3.2.4 vor, dass Baumaßnahmen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen sollen und hierbei neben einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform auch auf ein belastungsarmes Wohnumfeld zu achten ist. Diesen Grundsatz gilt es insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes zu berücksichtigen, das als Nutzungsart ein Urbanes Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung inmitten eines gewerblich und industriell genutzten Gebietes umgeben von stark ausgelasteten Verkehrsflächen vorsieht.</p> <p>Daneben ist in Ziff. 4.1.4 ausdrücklich die nachdrückliche Stärkung des Schienenverkehrs und der Binnenschifffahrt innerhalb des Fernverkehrsnetzes hinsichtlich ihrer großen Transportkapazität, relativen Umweltfreundlichkeit und Entlastungswirkung als Ziel vereinbart. Die als Grundsatz in Ziffer 4.1.10 angestrebte Ausweitung der Containerschifffahrt auf dem Neckar hängt hierbei maßgeblich auch von zukünftig noch genehmigungsfähigen Umschlags-, Lager- und (Weiter-) Transportmöglichkeiten in den Hafengebieten ab.</p> <p>Dazu heißt es im Grundsatz der Ziffer 4.1.11: Die Häfen an Rhein, Neckar und Main sind im Sinn eines integrativen Verkehrssystems in die Gütertransportkette verstärkt einzubeziehen und mit dem Transport auf Straße und Schiene zu vernetzen. Die Verknüpfung mit den anderen Verkehrsträgern ist so zu ermöglichen, dass Gütertransporte in größtmöglichem Umfang mit dem Binnenschiff und auf der Schiene durchgeführt werden können.</p>	<p>Ressourcen ausgerichteten Siedlungs- und Freiraumentwicklung, die die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt.</p> <p>Kenntnisnahme Nach PS 3.1.9 (Z) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Zielsetzung dieses Plansatzes dient gemäß Begründung des LEP in hohem Maß der Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips. Der Grundsatz Ausbau vor Neubau gilt sinngemäß auch für die Siedlungsentwicklung; die weitere Flächeninanspruchnahme für Wohnungsbau, Gewerbe, Dienstleistungen und Infrastruktur muss möglichst gering gehalten werden. Industrielle Brachflächen, stillgelegte Bahnanlagen, aufgegebene Militärfächen, durch Altlasten belastete Areale sowie nur extensiv und unterwertig genutzte Grundstücke sind daher nach Möglichkeit neuen, effizienteren Nutzungen zuzuführen.</p> <p>Der Landesentwicklungsplan sieht in Ziffer PS 3.2.2 (G) hierzu zudem vor, dass zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorrangig innerörtliche Möglichkeiten ausgeschöpft werden sollen. Dies geschieht durch die Innenentwicklungsmaßnahme einer Konversionsfläche.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	tlw.	
--	---	--	------	--

	<p>In der Begründung zu Ziffer 4.1.11 heißt es: Das Binnenschiff ist ein sehr sicherer und umweltfreundlicher Verkehrsträger mit beträchtlichen Kapazitätsreserven sowohl auf den Wasserstraßen als auch beim Schiffsraum. Der Einsatz des Binnenschiffs beim Gütertransport muss deshalb verstärkt werden. Die Rolle des Binnenschiffs für den Transport hochwertiger Güter, z.B. in Containern, wird weiter zunehmen und muss durch landseitigen Ausbau von Anlagen unterstützt werden. Die Aufwertung von geeigneten Häfen zu Güterumschlagzentren ist stärker in die kommunale und regionale Gesamtverkehrsplanung einzubeziehen, insbesondere wenn sich Möglichkeiten für den kombinierten Verkehr von Schiff, Schiene und Straße ergeben.</p> <p>2. Regionalplan 2009 Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan sieht im nördlichen Drittel des Plangebiets eine „Gemischte Baufläche Verwaltung (MV)“ vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Zielsetzungen geprüft und insbesondere durch die schalltechnischen Untersuchungen mit entsprechenden Maßnahmen der Nachweis geführt, dass die Gebietsentwicklung innerhalb des Plangebiets mit den weiteren städtebaulichen Zielen zu vereinbaren ist.</p> <p>Abweichend zur Aussage der Stellungnahme ist im Regionalplan das Plangebiet im nördlichen Teilbereich bis zum bestehenden Erschließungsstich an die Augsburgs Straße als 'Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet' dargestellt, so wie die gesamte Ortslage Oberürkheims nördlich des Plangebiets. Der südliche Teilbereich des Plangebiets ist als 'Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe' dargestellt.</p> <p>Nach der Erläuterung des FNP sind 'Gemischte Bauflächen Verwaltung (MV)' Bauflächen für nichtstörende Arbeitsstätten mit hoher Arbeitsplatzdichte vorwiegend für überörtlich bedeutsame Verwaltungen, ohne größere Wohnnutzungsanteile. Um den Zielen des Bebauungsplans zu entsprechen, erfolgt eine Anpassung der FNP-Darstellung im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der derzeitige Flächennutzungsplan (FNP) ist seit 2001 wirksam und definiert u.a. das Leitbild der Innenentwicklung. Hierzu hat die Landeshauptstadt ein aktives Bauflächenmanagement eingerichtet. Im Rahmen des Nachhaltigen Bauflächenmanagements (NBS) ist die Fläche seitens der Stadt als eine der ersten Flächen bereits vor Jah-</p>	X	X
				X

	<p>Das Etablieren von Wohnnutzungen in der Nähe gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen sorgt nicht für eine Konfliktbewältigung, sondern schafft Konflikte. Würde der nördliche Teil des Plangebietes umgeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, würde sich die Gewerbe- und Industrienutzung in der näheren Umgebung möglicherweise Beschränkungen ausgesetzt sehen.</p>	<p>ren aufgenommen.</p> <p>Mit der Planaufstellung wird für die Gebietsentwicklung an der Gebietscharakteristik einer gemischten Baufläche festgehalten. Mit dem Urbanen Gebiet (MU) nach Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt eine zeitgemäße Fortschreibung der bisherigen Gebietszielsetzung unter Berücksichtigung der Wohnbedarfssituation. Voraussetzung ist die Vermeidung von Konflikten durch entsprechende gebietsbezogene Maßnahmen, so dass befürchtete Beschränkungen für (genehmigte/zulässige) Bestandsnutzungen nicht eintreten. Bezüglich der Entwicklungsmöglichkeiten im Hafen stellt das Plangebiet ebenfalls keine Einschränkungen dar, da zu berücksichtigende relevante Immissionspunkte bereits näher zum Hafen bestehen.</p>		
	<p>Ein Containerterminal in einem Hafen mit einem trimodalen Anschluss, also sowohl wasserseitigem Umschlag als auch Schienen- und Straßenanbindung, ist auf einen störungsfreien und reibungslosen 24/7-Betrieb angewiesen. Würden nun schutzwürdige Nutzungen in dessen Nähe vordringen, so wird dies konterkariert. Insbesondere wird außeracht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schnittstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt sein sollen.</p>	<p>Es war zu prüfen, ob schutzwürdige Nutzung an die Emissionsorte heranrückt und dadurch überhaupt Einschränkungen zu befürchten wären. Zum Hafengelände liegen gemäß Luftbild und Auswertung des FNP in deutlich geringerem Abstand bestehende Wohnnutzungen. Dementsprechend wären für den Ausbau/die Entwicklung des Hafenareals das Maß der zulässigen Emissionen an bestehenden Wohnnutzung heranzuziehen, dies erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung, mit dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen im Plangebiet keine Entwicklungseinschränkende Wirkung zu Nutzungen im Hafengebiet entfalten; dies Beschränkung besteht bereits durch dem Hafen näher liegende schutzbedürftige Nutzungen.</p>	X	
	<p>Der Regionalplan für die Region Stuttgart bestimmt, dass bestehende Standorte für die Hafen und hafenauffine Nutzungen zu sichern sind. Aus Ziffer 4.1.5.2 ergibt sich, dass die Häfen den sich wandelnden Transportanforderungen angemessen ausgestaltet werden sollen und nicht nur die heutigen Hafenflächen vollumfänglich erhalten bleiben sollen, sondern diese auch nicht durch konkurrierende Nutzungen eingeschränkt werden dürfen. Dieser Grundsatz ist für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen</p>	<p>Eine Bewertung erfolgte nach oben beschriebenen Ermittlungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen.</p> <p>Das Neckartal ist in räumlich begrenzter Ausdehnung durch ein enges Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt. In dieser bestehenden (Gemeenge-)Lage ist der Hafen weder Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen noch</p>	tlw.	

	<p>Mittel dazu ist in der Flächennutzungsplanung die Abwägung und die Optimierung der Situation. Das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG ist der eigentlichen Abwägung quasi vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen in diesem Rahmen wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es entscheidend auf die jeweilige Gewichtung der Belange und deren Abwägung an, weil vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten abgewichen werden soll.</p> <p>Erfasst werden nach Sinn und Zweck des § 50 BImSchG nicht nur der Schutz der Wohnnutzung, sondern je nach Nutzung auch Kern- und Gewerbegebiete.</p> <p>Werden zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in relativ geringen Abständen, so ist ein noch stärkeres Augenmerk darauf zu richten, welche Belange berührt sind. Es sind also in der Abwägung gleich mehrere Hürden zu überwinden. Zum einen muss begründet werden, warum eine solche Gemengelage geplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in der Gemengelage mit so niedrigen Abständen geplant werden.</p> <p>Im Rahmen des Optimierungsgebots ist dabei in diesem Fall insbesondere zu berücksichtigen:</p> <p>Geplante Nutzung und vorhandene Nutzung sind so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§ 3 Abs. 1 BImSchG) soweit wie möglich vermieden werden. Ein vollständiges Vermeiden ist angesichts der Planung jedoch ausgeschlossen. Daher ist auf die Belange des Bestandsschutzes auch schon unter dem Gesichtspunkt der Flächenzuordnung hinzuweisen. Es muss gerade nicht so geplant werden, dass der Teil des Plangebietes, der überwiegend Wohnen vorsieht, in Richtung des Hafens und des Containerterminals geplant wird.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf den Rangierverkehr am Knotenpunkt der Gleisan-</p>	<p>Der Planbereich ist von den in Rede stehenden Hafenflächen im Westen durch die Bahntrasse und den dieser entlang angeordneten Sportflächen (FNP-Darstellung Grünfläche) getrennt. In so weit folgt die Planung bereits räumlich einem planerischen Trennungsgrundsatz.</p> <p>Für den Planbereich wurden durch die schalltechnische Untersuchung zudem Maßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, Konflikte zu vermeiden und die als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind.</p> <p>Durch das Lärmschutzkonzept als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung können die Planungsanforderungen an ein verträgliches Nebeneinander der bestehenden und geplanten Nutzungen gewährleistet werden; die notwendigen Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Es trifft nicht zu, dass der als gemischt genutzter Planbereich mit Wohnen (nördlicher Planteil) vorgesehene Gebietsteil "in Richtung des Hafens" orientiert ist. Vielmehr liegt das Plangebiet parallel zum Hafengebiet. Der nördliche Plangebietsteil grenzt an die bestehende Mischnutzung des Ortsteils Oberürkheims und vermindert damit nicht den räumlichen Abstand gegenüber dem Hafen.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der schalltechnischen Un-</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>
--	--	--	-------------------------------------	----------

	<p>lage im Bereich der Ein- und Ausfahrt des Hafengebiets (Ordnungseinheit) ist mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Auf dieser Gleisanlage findet 24 Stunden am Tag und an sieben Tagen die Woche Güterverkehr statt. Aus diesem Grund ist eine umfassende planerische Bestandsaufnahme, auch möglicher Emissionen und Immissionen, vorzunehmen. Die Ermittlung von plausiblen Immissionswerten kann z.B. im Wege einer Langzeitimmissionsmessung im Plangebiet erfolgen.</p> <p>Es kommt insbesondere auf die Gewichtung der Belange durch den Planungsträger an, wenn die vorhandene, immissionsträchtige Nutzung einer konfliktträchtigen Gemengelage ausgesetzt wird. Gerade in diesem Fall kommt es auf einen ausgewogenen Ausgleich der verschiedenen Interessen und Belange an, denn hier können bei bestehender Planung die Flächen kaum anders zugeordnet werden. Somit sind die Belange der bestehenden Nutzung und der Betrieb insbesondere der Hafenanlage in einen Ausgleich mit der neuen Nutzung zu bringen.</p> <p>III. Grundsatz der Konfliktbewältigung Das angesprochene Optimierungsgebot des § 50 BImSchG führt dazu, dass die ohnehin einzubringenden Belange des Immissionsschutzes besondere Berücksichtigung finden und zu einer Einschränkung der planerischen Gestaltungsfreiheit führen.</p> <p>Das Optimierungsgebot ist aber auch eine konkrete Ausgestaltung des allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen.</p> <p>Hintergrund dessen ist die Tatsache, dass Konflikte, die sich stellen können, kaum bewältigt werden können, wenn die Vorhaben bereits realisiert sind. Daher ist auf einer möglichst frühen Planungsstufe der Versuch zu unternehmen, etwaige Konflikte zu bewältigen.</p> <p>Die vorhandene Nutzung ist dabei der neuen gegenüberzustellen. Kompensatorische Maßnahmen zu Gunsten der vorhandenen Nutzung sind vom Planungsträger zu prüfen.</p> <p>Entsteht durch die Planung einer Gemein-</p>	<p>tersuchung.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der schalltechnischen Untersuchung.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung durch die schalltechnische Untersuchung mit dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen gemäß getroffener Festsetzungen durch die Gebietsplanung Konflikte vermieden sind und keine Einschränkungen auf die Hafennutzung ausgelöst werden.</p> <p>Bereits als Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs wurden Anforderungen an den Umgang mit der Immissionssituation definiert. Das städtebauliche Konzept als Ergebnis des Wettbewerbs reagiert mit einer lärmabschirmenden Gebäudestruktur und entsprechender Nutzungsorientierung. Die Maßnahmenvorschläge der schalltechnischen Untersuchung wurden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	--	---	----------------------------	--

	<p>de jedoch eine Gemengelage, durch die Gebiete von unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, so führt dies nicht nur zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet (vgl. BVerwG, UPR 1985, Seite 29; jüngst OVG Münster, Entscheidung vom 07.03.2006, AZ. 10 D 43/03.NE).</p> <p>Eine tatsächliche und planungsgebundene Vorbelastung führt nämlich auch zu einer Duldungspflicht derer, die sich in dem sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Ein z.B. bloß dinglich gesicherter Verzicht auf Einwendungen gegen Immissionen ist zur Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung nicht ausreichend, vielmehr muss eine planungsrechtliche „Absicherung“ erfolgen. Das bedeutet im konkreten Fall, dass nicht nur die Belange einzustellen sind, die sich aus der neuen Nutzung ergeben. Vielmehr sind auch die Belange, welche die vorhandene Nutzung betreffen, angemessen zu berücksichtigen. Es bedarf insbesondere dieser Begründung zur Gestaltung der Gemengelage. Eine Konfliktbewältigung darf nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>IV. Gebot der Rücksichtnahme Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauleitplanung, wenn der Inhalt der Planung und die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt und die bestehenden erheblich stört, dem Rücksichtnahmegebot zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.</p> <p>Das schließt eine Planungsumgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist einmal mehr eine heranrückende Wohnbebauung gegeben.</p> <p>V. Sonstige Belange Als Belange der DP World Stuttgart GmbH</p>	<p>Die Planung führt zu keinem direkten „Zusammentreffen“ von Gebieten unterschiedlicher Schutzwürdigkeit. Wie mehrfach hingewiesen, wurde die Bestandssituation erhoben und bewertet.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der schalltechnischen Untersuchung. Zur Konfliktvermeidung sind die Maßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme Das Bebauungsplanverfahren dient der Ermittlung und Abwägung der Plananforderungen zur Plangebietsentwicklung, ohne eine bestehende (zulässige) Nutzung einzuschränken.</p> <p>Die genannten Belange fließen in</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	--	---	----------------------------	--

	<p>sind insbesondere zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 7 Nr. 8 a BauGB) - Eigentumsschutz (Art. 14 GG) - Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumsschutzes (Art. 14 GG) - Gebot der Rücksichtnahme. Grundsatz der Verhältnismäßigkeit - Bestandsschutz - Interesse an funktionierender Hafenwirtschaft <p>Da der Entwurf des Bebauungsplans noch recht vage gehalten ist, kann zu den oben genannten Belangen erst dann Näheres ausgeführt werden, wenn die Planung hinreichend konkretisiert ist.</p> <p>VI. Alternativenprüfung Gerade bei der Planung von Gemengelage, erst recht bei einer solchen mit geringen Abständen zwischen den Nutzungen, ist wie bei jeder räumlichen Planung die Alternativenprüfung Teil des Abwägungsvorgangs. Diese spielt nicht nur in der Abwägung selber eine Rolle, sondern vielmehr schon bei der Sammlung, Gewichtung und Bewertung der Belange. Unter dem Gesichtspunkt des Erhalts bestehender Nutzungen sind nicht nur die verschiedenen Belange zu sammeln, zu gewichten und in einen Ausgleich zu bringen. Vielmehr sind schon im Vorfeld Alternativen zur gegenwärtigen Planung zu prüfen.</p>	<p>die Planabwägung ebenso ein, wie die Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 und 5 BauGB sowie die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 bis 5 BauGB. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche ist zudem im Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) als städtebauliches Ziel aufgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Im Rahmen des oben genannten Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) wurden unterschiedliche Flächen ermittelt und bewertet. Aufgrund des allgemeinen Flächenmangels und des besonderen Defizits an Wohnbauflächen können die städtebaulichen Ziele nicht ausreichend auf anderen oder besser geeigneten Flächen realisiert werden.</p>	X	

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften Güterbahnhof Obertürkheim (Ob42)

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**
- **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 18.09.2024 bis 20.10.2024 durchgeführt.

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Stellungnahme Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung	Berücksichtigung	
			ja	nein
1.	<p>Amt für Umweltschutz <i>Stellungnahme vom 18.10.2024</i></p> <p>(bei Änderungen: unterstrichen = einfügen, durchgestrichen = löschen)</p> <p>Naturschutz (Ansprechpartner/in: GZ 36-2.23, Nebenstelle 88647) Es wird angeregt im Textteil unter Pflanzverpflichtungen die Verwendung von heimischen Arten festzusetzen.</p> <p>Grundwasserschutz (Ansprechpartner/in: 36-3.61.3, Nebenstelle 88735) Der Geltungsbereich liegt außerhalb des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart Bad-Cannstatt und Stuttgart-Berg und außerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p> <p>Nach der hydrogeologischen Baugrunderkennung von Stuttgart M 1:10 000 ist im Vorhabenbereich mit einem Grundwasserstand zwischen 224,00 und 225,00 m ü. NN zu rechnen. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind.</p> <p>Beim Baugenehmigungsverfahren bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.</p> <p>Altlasten/Schadensfälle (Ansprechpartner/in: 36-3.58, Nebenstelle 88426) Es wird empfohlen, im Textteil die Hinweise zu Untergrundverunreinigungen</p>	<p>Auf die Einschränkung auf 'heimische' Pflanzen wird verzichtet, da insbesondere im urbanen Raum die Anpassung an den Klimawandel die Verwendung ergänzender standortgerechter Arten sinnvoll und notwendig macht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Änderung zur vorgeschlagenen Formulierung im Textteil unter D und Anpassung in der Begründung unter 2.3 ist erfolgt.</p>	X	

	<p>durch die folgenden Formulierungen zu ersetzen und die Formulierungen ggf. in der Begründung unter Altlasten zu ergänzen:</p> <p><u>„Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Folgende Altstandorte sind dokumentiert:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - AS ehem. Ölfabrik (ISAS-Nr. 2983) - AS ehem. Bahnhof 5/1 (ISAS-Nr. 2995) - Hedinger (ISAS-Nr. 4588) - Mietfläche Paule Ergänzung Nord (ISAS-Nr. 5327) - Mietfläche Paule Ergänzung Süd (ISAS-Nr. 5328) <p><u>Neben auffüllungstypischen Bodenbelastungen liegen insb. Belastungen durch leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) vor, die bei einer früheren Sanierung verblieben sind und zu erhöhten Entsorgungskosten führen können.</u></p> <p><u>Insb. in einem Bereich der geplanten Unterkellerung im MU-Bereich liegen erhebliche LHKW-Restbelastungen in der Bodenluft vor. Hier ist in Abhängigkeit der geplanten Nutzung und Bauausführung durch einen Sachverständigen zu prüfen, welche baulichen Maßnahmen ggf. erforderlich sind, um eine Ausgasung der leichtflüchtigen Schadstoffe aus der Bodenluft in spätere Innenräume zu verhindern.</u></p> <p><u>Auch im GE-Bereich liegen stellenweise hohe LHKW-Belastungen vor, die versiegelt bleiben sollen bzw. im Rahmen der Umnutzung wieder zu versiegeln sind.“</u></p> <p>Weiterhin wird empfohlen, die folgenden Formulierungen in der Begründung unter „Entwässerung“ zu ergänzen:</p> <p><u>„In Bereichen, in denen eine gezielte Niederschlagswasserversickerung geplant wird, ist aufgrund der nahezu flächendeckend dokumentierten Altlasten- oder Bodenkatasterflächen vorab in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz zu prüfen, ob Bodenbelastungen vorliegen und eine Grundwassergefährdung besteht.</u></p> <p><u>Eine gezielte Niederschlagsversickerung ist nur dann zulässig, wenn die Schadlosigkeit gewährleistet ist. Vorgabe ist dabei, dass die Schadstoffkonzentration des Sickerwassers am Ort der Beurteilung die Prüfwerte nach BBodSchV nicht überschreitet. Sofern keine Analysenergebnisse vorliegen, sind ggf. ergänzende Untersuchungen erforderlich.</u></p>	<p>Es erfolgten die Änderungen zur vorgeschlagenen Formulierung in der Begründung unter 5.2 und unter 7.9.2.</p>	<p>X</p>	
--	---	--	----------	--

	<p><u>Eine gezielte Niederschlagswasserversickerung kann in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz auch nach einem Aushub von belastetem Bodenmaterial und anschließendem Einbau von unbelastetem Boden erfolgen.“</u></p> <p>Abwasserbeseitigung (Ansprechpartner/in: 36-3.62.0, Nebenstelle 88433) In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Ziff. 7.8.2 die Aufbereitung und Nutzung von Grauwasser gefordert. Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von aufbereitetem Grauwasser z.B. zu Bewässerungszwecken wasserrechtlich erlaubnispflichtig sein kann. Daher wird empfohlen, das Vorhaben frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz abzustimmen.</p> <p>Hochwasserschutz (Ansprechpartner/in: 36-3.62.1, Nebenstelle 88435) Folgender Abschnitt in den Festsetzungen ist fachlich nicht korrekt: <i>Schutz bei Starkregenereignissen</i> <i>Im Falle von Starkregenereignissen kann es unabhängig oder zusätzlich zu extremen Hochwasserereignissen zu Anstauungen und Überflutungen im Plangebiet kommen, gegen diese objektbezogenen Schutzmaßnahmen vorgesehen werden sollten. Einer Überflutungsgefahr für das Untergeschoss kann beispielsweise begegnet werden, indem die Schwelle der Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen bzw. Öffnungen zum Untergeschoss höher als der Wasserspiegel im Überflutungsfall liegt, also höher als $H_{Q_{extrem}} = 229,7 \text{ m NN}$. In diesem Fall ist das Untergeschoss als druckwasserdichte, auftriebssichere Wanne auszubilden und angemessene Bauwerksabdichtungen vorzusehen. Ein objektbezogenes Maßnahmenkonzept wird dringend empfohlen.</i></p> <p>Hier werden die Szenarien Flusshochwasser und Starkregen miteinander vermischt, diese sollten jedoch getrennt voneinander betrachtet werden. Für das Thema Starkregen, insbesondere bei Anfragen zu Starkregengefahrenkarten, liegt die Zuständigkeit bei der SES, die fachtechnische Zuständigkeit für den Hochwasserschutz (Flusshochwasser) liegt 36-3.6.</p> <p>Bitte im Text folgendes ändern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überschrift "Schutz bei Starkregen" ändern in "<u>Hochwasserschutz</u>" - 1. Satz sollte wie folgt geändert werden: <u>Bei extremen Hochwasserereignissen kann es zu Überflutungen von bis zu 2,6</u> 	<p>Die Nutzung von Grauwasser wird (abweichend der Angabe in der Stellungnahme) unter Ziffer 7.9.2 neben anderen Maßnahmen beispielhaft für eine Regenwasserbewirtschaftung genannt; der Hinweis wurde dort ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wurden angepasste Änderungen im Textteil und Anpassungen in der Begründung vorgenommen: Eine Überflutungshöhe von 2,6 m tritt im Geltungsbereich nicht auf. Die Angabe der Stellungnahme bezieht sich auf angrenzende Flächen</p>	<p>tlw.</p> <p>X</p>	
--	--	--	----------------------	--


	<p><u>m im Plangebiet kommen, gegen diese...</u></p> <p>Immissionsschutz (Ansprechpartner/in: 36-3.35, Nebenstelle 88667) Es wird empfohlen folgenden Hinweis in Textteil aufzunehmen:</p> <p>Bezüglich der Tiefgaragen einschließlich Einfahrt ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden müssen. Die Zufahrten müssen auf kürzestem Weg von der öffentlich gewidmeten Straße in den eingehausten Bereich erfolgen.</p> <p>Zudem sollte folgendes in der Begründung (Seite 22) korrigiert werden: Der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmverordnung für Urbane Gebiete in der Ruhezeit am Sonntagmittag von 64 <u>63</u> dB(A) wird sicher eingehalten.</p> <p>Stadtklima/Lufthygiene (Ansprechpartner/in: GZ 36-4.24, Nebenstelle 88633) Grundlegende Anforderungen einer stadtklimatisch verträglichen Planung bleiben im vorliegenden B-Plan Entwurf unberücksichtigt.</p> <p>Die, in der vorangegangenen Beteiligung eingebrachten, baulichen und gestalterischen Maßnahmen zur Reduzierung der von der Neubebauung verursachten negativen stadtklimatischen Auswirkungen, wurden unzureichend beachtet. Dies betrifft insbesondere die Schaffung von funktionierenden Durchströmungsachsen im Plangebiet für eine bessere Durchlüftung und Frischluftversorgung der Außenbereiche des Plangebietes. Die teilweise innerhalb der Durchlüftungsschneisen verortete Bebauung stellt ein großes Hindernis für die bodennahe Strömung dar. Auch wenn die Bauhöhe innerhalb der Durchlüftungsachsen im Vergleich zu außerhalb liegenden Gebäudeteilen verringert ist, ist als Folge der Bebauung die Durchlüftung im Plangebiet eingeschränkt. Dadurch ist die Aufenthaltsqualität im Plangebiet verringert und die Chance einer stadtklimatischen Sanierung des Plangebietes sowie der Umgebung bleibt ungenutzt.</p> <p>Des Weiteren sind die Regelungen zur Bauwerksbegrünung aus stadtklimatischer</p>	<p>außerhalb (und vermutlich auf eine künstlich hergestellte Geländeabgrabung einer Gebäudezufahrt.</p> <p>Die Einhaltung der TA Lärm und ggf. erforderliche Maßnahmen sind auf Ebene der Objektplanung und Vorhabengenehmigung zu berücksichtigen; der Bereich der Tiefgaragenzufahrt ist im Bebauungsplan definiert und berücksichtigt die Anbindung direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>Es erfolgte die Änderung in der Begründung gemäß Hinweis.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Belange des Klimas sind nach § 1 BauGB im Rahmen der Umweltbelange in der Planung zu berücksichtigen. Das Stadtklima ist das durch die Wechselwirkung mit der Bebauung und deren Auswirkungen modifizierte Klima. Es wird u.a. durch Versiegelungsgrad, Grünanteil und Vegetationsdichte sowie Baustruktur und Relief beeinflusst. Gegenüber dem heutigen Zustand sind insbesondere bezüglich Versiegelungsgrad und Oberflächenwasserregulierung, Grünausstattung einschließlich Energienutzung und Emissionen durch die Gebietsentwicklung klimapositive Wirkungen zu erwarten, zumindest keine Verschlechterungen. Zur kritisierten Entwicklung zur Bebauungsstruktur bzgl. Relief und Gebäudehöhe wurden Festsetzungen getroffen, die nachteilige Umweltauswirkungen vermeiden.</p> <p>Der Gebietszustand ist heute geprägt von einer nahezu vollständigen Versiegelung mit der stadtklimatisch negativen Bestandssituation von Hitzeinseln mit belastenden Auswirkungen auf den lokalen Klimazustand.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>tlw.</p>	
--	--	---	-------------------------------	--

	<p>Sicht unzureichend. Zum einen ist der zulässige Anteil für nichtbegrünte Dachflächen zu hoch bemessen und zum anderen ist eine Reduzierung der begrünten Dachfläche zulässig, wenn dafür ein höherer Anteil der Gebäudefassade begrünt wird. Dabei ist zu beachten, dass die stadtklimatische Wirkung von Dachbegrünung nicht gleichbehandelt werden darf wie die von Fassadenbegrünungen.</p>	<p>Die Nachnutzung dieser brachgefallenen Gewerbefläche führt durch die städtebaulichen Planungsziele und im Rahmen der Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen insgesamt zu einer Verbesserung der städtebaulichen und freiräumlichen Situation. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche vermeidet die Neuinanspruchnahme und Versiegelung von Flächen und entspricht somit umfänglich den Zielen des § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Daher kann die Vorhaltung, 'grundlegende Anforderungen einer stadtklimatisch verträglichen Planung blieben unberücksichtigt' so nicht nachvollzogen werden. Es sind insbesondere auch Festsetzungen getroffen, die eine Höhenstaffelung sichern und die geforderten Durchlüftungsfugen berücksichtigen. Die Festsetzungen sind im Umfang und Forderung in Abwägung der umfassend zu berücksichtigenden Belange und teilweise widerstreben den Zielen getroffen.</p> <p>Der Schaffung von dringend benötigten Wohnraum- und Gewerbeflächen wird der Vorrang eingeräumt.</p>		
	<p>Verkehrslärm (Ansprechpartner/in: GZ 36-4.30, Nebenstelle 88719) Gemäß der "Schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan Ob 42 „Güterbahnhof Obertürkheim“" ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit erhöhten Lärmpegeln durch Schienen- und Straßenlärm zu rechnen, in der Regel nahe der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts). Entlang der Bahnanlagen sind diese Pegel deutlich höher, teilweise wurden Pegel bis ca. 76 dB(A) tags/nachts berechnet, was nach DIN 4109 zu einem resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel nachts zwischen 79 und 84 dB(A) entlang der Bahnanlagen führt. Aussagen diesbezüglich finden sich weder in der Begründung noch im Textteil des Bebauungsplans.</p> <p>Im Gutachten unter 4.4 steht ...<i>"in der Nacht sind die der Bahnstrecke direkt zugewandten Fassaden des Gebäuderiegels im Urbanen Gebiet für die Anordnung</i></p>	<p>Eine Betroffenheit besteht nur bei freier Schallausbreitung; das städtebauliche Konzept integriert ein Schallschutzkonzept, das gerade durch seine lärmberücksichtigende Ausrichtung des westlichen Riegels abschirmend wirkt, Innenbereiche schützt und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ermöglicht.</p> <p>Kenntnisnahme. Sowohl im Textteil wie auch im Planteil wird auf die Erforderlichkeit von Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm verwiesen. Konkrete Maßnahmen sind auf Ebene der Umsetzungs-/ Genehmigungsplanung zu</p>	X	tlw.

	<p>von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht geeignet.“</p> <p>Auch die Tatsache der großflächigen nächtlichen Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird in beiden Dokumenten nur im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Planung auf die umliegende Wohnbebauung erwähnt.</p> <p>Dies kann zu der Fehleinschätzung führen, dass die Planung aus schalltechnischer Sicht einfach zu realisieren ist und mit den üblichen Maßnahmen umgesetzt werden kann.</p> <p>Folgende Festsetzungen sind nach DIN 4109 in den Textteil unter „Verkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen...“ aufzunehmen:</p> <p><u>Verkehrslärm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Für die festgesetzten Urbanen Gebiete MU1 und MU4 ist eine Grundrissorientierung dergestalt vorzusehen, dass an den nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorgesehen werden.</u> <u>Hier kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms tags und insbesondere nachts (analog zu den Änderungen der TA Lärm) einen Wert von 63 dB(A) bzw. 50 dB(A) nicht überschreitet.</u> <p><u>Hiervon kann ausnahmsweise nach § 31 Abs. BauGB abgewichen werden, wenn die Wohnungen so angeordnet werden, dass die Aufenthaltsräume von Nordosten her belüftet werden können und die übrigen Fenster nur der Belichtung dienen.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Im gesamten Plangebiet sind in Aufenthaltsräumen, die nachts zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen baul technischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.</u> 	<p>treffen und deren Wirksamkeit entsprechend nachzuweisen; hierzu bildet die schalltechnische Untersuchung die entsprechende Grundlage.</p> <p>Es wurde an geeigneter Stelle in der Begründung die Situation bezüglich der Belastung und dem voraussichtlichen Umfang der Maßnahmen klarstellend ergänzt.</p> <p>Es soll <u>keine</u> Ergänzung oder Änderung der Festsetzung erfolgen.</p> <p>Die Festsetzungsvorschläge zum Verkehrslärm erscheinen weder geeignet noch nach den Anforderungen zum Schutz vor Verkehrslärm zutreffend.</p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen zulässig, die eine ausreichende Minderung des Innenpegels gewährleisten. Ausnahmetatbestände, die einen Beurteilungspegel 'vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen' fordern, sind hier nicht einschlägig. Der Festsetzungsvorschlag entspricht den Anforderungen der TA-Lärm, die bezüglich Gewerbelärm anzuwenden ist.</p> <p>Mit den zu treffenden Maßnahmen sollen die Innenpegel zum Nachtzeitraum gesichert werden, um angemessene Wohnverhältnisse zu erreichen.</p> <p>dito</p>	<p>X</p> <p></p> <p></p> <p>X</p> <p></p> <p>X</p>	<p></p> <p>X</p> <p>X</p> <p></p> <p>X</p>
--	--	---	--	--

	<p><u>Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen baulichen Gegebenheiten vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms nachts im Urbanen Gebiet den Wert von 50 dB(A) analog der Änderungen der TA Lärm nicht überschreitet.</u></p> <p>Energie (Ansprechpartner/in: GZ 36-5, Nebenstelle 88668) Die Aussage bezüglich Solaranlagen ist seit der ersten Beteiligung im Mai 2022 im Wesentlichen unverändert. Es wird empfohlen, folgenden Text in den Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p><u>Solaranlagen</u> <u>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.</u></p> <p><u>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:</u> <u>Über der begrünten Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen zu realisieren. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünten Fläche bedecken.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Eine Befreiung von diesen Vorgaben ist möglich bei nachgewiesener technischer Unmöglichkeit oder wirtschaftlicher Unrentabilität.</u></p> <p>Es ist zu beachten, dass die Forderungen der LHS bezüglich Solaranlagen über die Forderungen des Landes BW hinausgehen. Für das Erreichen der ambitionierten Klimaziele der LHS sind die Bestimmungen der PV-Pflicht Verordnung BW nicht ausreichend.</p>	<p>Vorgaben zur Dachflächenorientierung und PV-Pflicht sind entbehrlich, da nur das Flachdach zulässig ist.</p> <p>Die vorgeschlagene Festsetzung stellt eine Solaranlagen-Verpflichtung dar. Für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 23 b) wäre der Vorschlag jedoch zu unbestimmt. Eine Festsetzung erscheint dagegen gar nicht erforderlich, da mit der gesetzlich geregelten PV-Pflicht in Baden-Württemberg eine entsprechende Verpflichtung besteht. Der Bebauungsplan enthält daher Regelungen zugunsten von Solaranlagen bezüglich Höhe baulicher Anlagen und weiterer Dachflächen-nutzung.</p> <p>Im Rahmen der konkretisierenden Planung und Vorbereitung des Städtebaulichen Vertrags wurden bereits entsprechende, umsetzbare Flächennutzungslayouts für die Dachaufsicht erarbeitet, die die Notwendigkeit der bisher getroffenen Festsetzungsinhalte bestätigen.</p> <p>Für eine stringente Umsetzung der ambitionierten Klimaziele der LHS gegen den Willen des Grundstückseigentümers gibt es keine Rechtsgrundlage. Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans hätte zur Folge, dass eine Brachfläche bestehen bleibt und dringend benötigter Wohnraum nicht geschaffen werden kann.</p>	<p>tlw.</p>	<p>X</p> <p>X</p>
--	---	---	-------------	-------------------

2.	BUND <i>keine Stellungnahme</i>			
3.	<p>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien <i>Stellungnahme vom 28.10.2024</i></p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Eisenbahnen des Bundes sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) § 4 (1) und (3) verpflichtet, die Eisenbahninfrastruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten.</p> <p>Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgend genannten Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Generalsanierung Hochleistungskorridor Stuttgart – Ulm Zu den Bebauungsplanungen für das Gelände des ehem. Gbf Obertürkheim bleibt aus Sicht des Großprojektes Generalsanierung Strecke 4700 festzustellen, dass für eine Nutzung der vorhandenen Fläche für Baulogistik während der Bauzeit von großem Vorteil wäre, dazu aber noch keine Abstimmung mit dem Eigentümer durchgeführt wurde.</p> <p>Die Bebauung sollte möglichst nach unserer Generalsanierung erfolgen. Keinesfalls darf die Bebauung aber im 2. Halbjahr 2029, also zeitgleich zu unserer Maßnahme erfolgen, da die Überlagerungen bzgl. Logistik / Baustellenverkehre usw. zu gegenseitigen Behinderungen führen würden.</p> <p>Es ist eine Abstimmung des zeitlichen Horizontes der Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes notwendig. Ansprechpartner ist Herr Christoph Thomar, Leiter Technik Generalsanierung Hochleistungskorridor Stuttgart Ulm, DB InfraGO AG, Schwarzwaldstr. 86, 76137 Karlsruhe Christoph.Thomar@deutschebahn.com.</p> <p>DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Zu den Bedingungen/Auflagen wird unten Stellung genommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Abstimmung und Prüfung erfolgt gemäß Planungsfortschritt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Es liegt ein Artenschutzkonzept vor, das mögliche Eingriffe im Planbe-</p>	X	X

	<p>Es ist ratsam, Reptilienschutzzäune dauerhaft entlang der CEF-Ersatzhabitatfläche aufstellen zu lassen, um ein Einwandern der Eidechsen in den benachbarten Gleisbereich zu minimieren.</p> <p>Betrieb Im Bereich befindet sich eine Einfriedung zum Bahngelände. Diese Einfriedung ist im kompletten Bebauungsgebiet durchgehend lückenlos zu halten, da bis zur Errichtung dort ein Schwerpunkt für Gleisüberschreitungen und (tödliche) Personenunfälle war.</p> <p>Instandhaltung Auf den Flächen des genannten Plans besteht für die Instandhaltung ein Überfahrrecht damit man an die GSMR Antenne auf dem Bahnflurstück gelangt. Dieses Recht muss erhalten bleiben.</p> <p>Bahnhofsmanagement Der Aufzug neben dem Treppenaufgang scheint in dem Plan nicht maßstäblich eingezeichnet zu sein. Eine Abstandsfläche von mind. 2,50m als Durchgang zum Hintereingang der Technikräume im EG und zur Baufreiheit um den Aufzug ist notwendig.</p>  <p>Entlang der Gleise sollte die Bebauung durch einen Zaun gesichert sein.</p>	<p>reich bewertet und ein Ausgleichskonzept vorschlägt, das von der Unteren Naturschutzbehörde UNB Akzeptanz findet. Die CEF-Maßnahme ist auch deshalb geeignet und wird wirksam, weil weiterhin eine entsprechende Biotopvernetzung besteht. Maßnahmen gegenüber den Bahnflächen werden daher nicht ergriffen.</p> <p>Die Funktion/Wirksamkeit der bestehenden Einfriedung zum Bahngelände soll dauerhaft erhalten bleiben. Es erfolgte hierzu eine Ergänzung unter Hinweise im Textteil.</p> <p>Das Überfahrtsrecht ist bekannt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.</p> <p>Der Treppenaufgang mit Aufzugsbauwerk liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Südlich des Aufgangsbauwerks setzt der Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest, deren Ausgestaltung im Sinne des Bahnhofs-/Mobilitätsplatz durch die LHS erfolgt. Funktionale Aspekte sind im Rahmen der Umsetzung abzustimmen, die Bebauungsplanfestsetzung steht zumindest einer gewünschten Überfahrt / Durchfahrt nicht entgegen.</p> <p>Wie oben bereits dargestellt, soll die Funktion/Wirksamkeit der bestehenden Einfriedung zum Bahngelände dauerhaft erhalten bleiben.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	---	--	-------------------------------------	--

	<p>Stellungnahme zu den Fragen aus den Antragsmail:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist der Neubau eines Fuß- und Radwegestegs über die Gleisanlagen grundsätzlich denkbar? <p>Grundsätzlich spricht nichts dagegen. Die hier vorliegende Planung ist nicht aussagekräftig genug, um eine genaue Stellungnahme abzugeben. Es fehlen konkrete Pläne und Planungsabläufe zum Steg und dessen Bau.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welche Verfahrensart für eine Genehmigung eines Stegs ist denkbar? <p>Es ist nach den Regelwerken des Straßenbaus bzw. Landesbauordnung zu verfahren. Wird der Steg privat realisiert, ist ein Gestattungsvertrag notwendig. Bei einer öffentlichen Widmung kommt das Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) zum Tragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Welche Anforderungen werden an das Bauwerk gestellt, auch in Bezug auf die Fläche mit der Flst.Nr. 2000/20? <p>Der Bahnbetrieb darf zu keinem Zeitpunkt behindert oder gar gefährdet werden. Grundsätzlich muss wie bei jedem Bauwerk dieser die lichte Höhe für Brücken in Bahnhöfen eingehalten werden, entsprechende Berührungsschutzvorrichtungen installiert sein und eine Gefährdung von Personen und Betrieb ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Bauwerk muss in punkto Lichtraumprofil und Isolationsschutz (Oberleitung) den DB-Richtlinien entsprechen. Entsprechende Planungen müssen von einem Bauvorlageberechtigten (Bahn) geplant sein.</p> <p>Genauere Pläne sind in diesem Fall erforderlich, um genauere Aussagen machen zu können.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stimmt die Bahn der reduzierten Abstandsflächen der Gebäude zur Bahnfläche zu? <p>Die Abstandsflächen sollen eingehalten werden. Der Mindestabstand zu Bahnflächen muss eingehalten werden. Den reduzierten Abstand lehnen wir ab.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Realisierung bzw. die planungs- und/oder bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Fuß- und Radwegestegs sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme. Info für das getrennte Verfahren zur Realisierung des Stegs.</p> <p>Kenntnisnahme. Info für das getrennte Verfahren zur Realisierung des Stegs.</p> <p>Kenntnisnahme. Info für das getrennte Verfahren zur Realisierung des Stegs.</p> <p>Ein Mindestabstand als Sicherheitsabstand zu den Bahnanlagen (Gleiskörper und Fahrdrabt) wird eingehalten. Der reduzierte Abstand bezieht sich auf die Abstandssituation bezüglich der Bauweise sowie bezüglich baulichtlicher Abstandsflächen, die auf Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2a</p>		
--	--	--	--	--

		<p>BauGB eine entsprechende Reduzierung erfahren. Die Festsetzung einer reduzierten Abstandsfläche auf das Mindestmaß von 2,5 m nach Landesrecht i.S. des § 9 Abs. 2 BauGB an rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu nach AEG planfestgestellten Flächen ist städtebaulich begründet. Auf einer Länge von maximal 5 m (laut Planzeichnung am Versprung der Grundstücksgrenze) kann die Abstandsflächentiefe bis zu einem Grenzabstand von mindestens 0,5 m reduziert werden; dies ist entsprechend der örtlichen Situation ebenfalls städtebaulich begründet.</p> <p>Die Festsetzung erfolgt zur Klarstellung bereits auf Bebauungsplanebene, um die baurechtlichen Abstandsflächen innerhalb des Vorhabengrundstücks und damit innerhalb des Geltungsbereichs abzubilden. Damit tritt der Fall nicht ein, dass baurechtlich notwendige Abstandsflächen des § 5 LBO i.S. des § 5 Abs.2 LBO "auch auf öffentlichen Verkehrsflächen" zu liegen kommen, um die es sich vorliegend mit der Bahnanlage als öffentlichen Verkehrsweg handelt.</p>		
	<p>Die Einfriedung im Wohngebiet bzw. innerhalb der Bebauungsfläche ist so zu gestalten, dass ein Zugang zu unserem Eigentum und ein PKW Stellplatz für unsere Dienstfahrzeuge durch eine dingliche Sicherung geregelt wird. Dies kann durch das Tor im Zaun an der von der Stadt eingezeichneten/vorgeschlagenen Stelle sowohl für uns als Betreiber als auch für Rettungskräfte realisiert werden. Die Zufahrt muss für Rettungsfahrzeuge freigehalten und gekennzeichnet sein.</p> <p>- Welche Anforderungen ergeben sich für die Spielfläche an der Bahn?</p> <p>Aus Erfahrung ist es aus unserer Sicht keine gute Idee, einen Spielplatz in unmittelbarer Gleisnähe zu realisieren. Wir würden davon abraten das Vorhaben in dieser Form zu realisieren. Sollte der Spielplatz errichtet werden, dürfen Besucher des Spielplatzes nicht gefährdet werden, d.h. unberechtigt die Gleise betreten können. Die Pflicht der Gefährdungsbeherrschung liegt beim Zustandsstörer.</p>	<p>Wie oben bereits dargestellt, soll die Funktion/Wirksamkeit der bestehenden Einfriedung zum Bahngelände dauerhaft erhalten bleiben. Das Überfahrtsrecht ist, inklusive Aufstellfläche, bekannt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan verankert; im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vertrag sind die weiteren Belange der Zugänglichkeit zu den Gleisanlagen festzulegen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine Spielfläche fest; Planungen der LHS zielen auf ein Angebot für Jugendliche, für das nach der Bedarfsermittlung der LHS im gesamten Stadtteil Angebots- und Flächendefizite bestehen. Der Zugang von der Spielfläche zu den Gleisflächen wird schon deshalb unterbunden, da mit der zwingend zu errichtenden Lärmschutzanlage eine bauliche Barriere erstellt wird.</p>	X	X

	<p>Immissionen In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p> <p>Photovoltaik Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.</p> <p>Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Stau- und Beeinträchtigungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.</p>	<p>Ein allgemeiner Hinweis wurde in den Textunterlagen ergänzt. Bezüglich möglicher elektromagnetischer Immissionen im Planbereich wurde eine gutachterliche Untersuchung eingeholt. Das Ergebnis stellt eindeutig fest, dass die durch Bahnanlagen (Fahrdrabt, Funkmast) ausgelösten elektromagnetischen oder sonstige Strahlungen, die innerhalb des Plangebiets einwirken können, die einschlägigen Richtwerte deutlich unterschreiten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein allgemeiner Hinweis wurde in den Textunterlagen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine solche Freistellung von Forderungen kann der Bebauungsplan nicht gewährleisten.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	---	---	-------------------------------------	--

	<p>Anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</p> <p>Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (RiL) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarrechtsgesetz (NRG) von Baden-Württemberg und die Pflanzrichtlinien (RiL 882) der Deutschen Bahn AG einzuhalten.</p> <p>Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.</p> <p>Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Einfriedung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken Im Bereich von Kinderspielplätzen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen.</p> <p>Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.</p> <p>Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.</p> <p>Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.</p> <p>Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1:2018-09 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderte</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis und Verweis wurde in den Textunterlagen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine wirksame Einfriedung ist zu erstellen; hierzu erfolgte ein entsprechender Hinweis in der Begründung. Der Zugang von der Spielfläche zu den Gleisflächen wird schon deshalb unterbunden, da mit der zwingend zu errichtenden Lärmschutzanlage eine bauliche Barriere erstellt wird. Erforderlichenfalls sind weitergehende (bauliche) Maßnahmen (z.B. Ballfangzaun o.ä.) zu ergreifen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis und Verweis wurde in den Textunterlagen ergänzt.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	--	---	----------------------------	--

	<p>Höhe von Ballfängen.</p> <p>Beleuchtung/Werbeanlagen Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textunterlagen ergänzt.</p> <p>Kennntnisnahme. Der umsetzungsbezogene Hinweis wurde im Textteil aufgenommen.</p> <p>Kennntnisnahme. Bei erneuten Verfahrensschritten erfolgt weiterhin eine Beteiligung.</p>	X	
4.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH <i>Stellungnahme vom 11.11.2024</i></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.</p> <p>Zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p><i>Anlage: Plan wie genannt</i></p>	<p>Kennntnisnahme. Es besteht vor Beginn von (Tiefbau-) Maßnahmen im Planbereich Erkundungspflicht bei den Leitungs- bzw. Versorgungsträgern.</p>	tlw.	
5.	<p>Eisenbahn-Bundesamt <i>Stellungnahme vom 07.10.2024</i></p> <p>Ihr Schreiben ist am 18.09.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Ei-</p>			

	<p>senbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt; sie liegt jedoch außerhalb des PFA 1.6 des Projektes S21. Grundsätzlich bestehen meinerseits keine Bedenken. Das Flurstück 2000/20 als Eisenbahnbetriebsfläche darf in den Bebauungsplan integriert werden, jedoch nur nach nachfolgend aufgeführten Bedingungen bebaut werden.</p> <p>Der Neubau eines Fuß- und Radwegestegs über die Gleisanlagen ist grundsätzlich denkbar. Sollte der Steg als kommunales Bauwerk ausgeführt werden, wäre dieser nach örtlichem Baurecht zu genehmigen. Theoretisch könnte dieser auch von der Deutschen Bahn errichtet werden; in diesem Fall wäre es eine Eisenbahnbetriebsanlage und bedarf – je nach Umfang des Bauwerkes - einer Genehmigung nach § 18 AEG (Planrechtsverfahren) durch meine Behörde.</p> <p>Besondere Anforderungen an das Bauwerk, außer denen an den anerkannten Stand der Technik (DIN EN 1991) sowie Unfallverhütung (DGUV Vorschrift 72), ergeben sich meines Wissens nach nicht. Die Ausführungsplanung wäre in jedem Fall mit der Deutschen Bahn (dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com) abzustimmen und deren Vorgaben – auch bei der Bauausführung – zu beachten. Ich bitte auch um deren Beteiligung im weiteren Verfahren.</p> <p>Sollte dem Eisenbahnbetrieb gewidmete Fläche (2000/20) bebaut werden – z.B. durch einen Pfeiler o.ä. – wäre dies auch ohne ein Entwidmungsverfahren nach § 23 AEG dann möglich, wenn die gemeinsame Nutzung der Anlage mit den Zwecken des Bahnbetriebs vereinbar wäre. Dies wäre im Vorfeld mit der Deutschen Bahn abzustimmen. Sollte die Deutsche Bahn feststellen, dass Ihre Planung nicht mit Zwecken des Bahnbetriebs vereinbar wäre, müsste zuvor erneut ein Freistellungsversuch nach § 23 AEG erfolgen, wovon man nach aktueller Rechtslage nicht ausgehen darf. Eine kommunale Bebauung wäre dann nicht möglich. Zulässig</p>	<p>Kenntnisnahme. Grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Das Flurstück Nr. 2000/20 ist nicht innerhalb des Geltungsbereichs und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Die planungs- und/oder bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Fuß- und Radwegestegs sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Es wurden bisher erste Planungsüberlegungen angestellt und mit dem Bebauungsplan werden die (für eine Rampenanlage) erforderlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs auf Teilflächen der Flurstücke 2000/19 und 2000/25 gesichert.</p> <p>Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Bauwerksplanung und Realisierung des Stegs kommt die LHS separat auf die Deutsche Bahn / Eisenbahn-Bundesamt zu.</p>	X	
--	---	--	---	--

	<p>wäre jedoch eine Konstruktion, die ausschließlich über die Eisenbahnbetriebsfläche führt und diese somit nicht bebaut (sofern der Bahnbetrieb hierdurch nicht behindert wird). Alternativ könnte der Steg durch die Deutsche Bahn nach einer Genehmigung gemäß § 18 AEG (s.o.) errichtet werden.</p> <p>Ob die Deutsche Bahn reduzierten Abstandsflächen zustimmt, muss diese selbst entscheiden.</p> <p>Spezielle Anforderungen für Spielflächen an der Bahn sind mir nicht bekannt; diese müssen gegen unbefugtes Betreten der Eisenbahnbetriebsflächen gesichert sein. Ferner ist zu beachten, dass Emissionen aus dem Bahnbetrieb – insbesondere Erschütterungen, Lärm, Bremsstaub, Abgase und elektromagnetische Strahlung von der 15 kV – Oberleitung, entschädigungslos zu dulden sind, was auch für angrenzende Bebauungen gilt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Stellungnahme der Deutschen Bahn unter Ziffer 7.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>		
6.	<p>Gesundheitsamt <i>Stellungnahme vom 23.09.2024</i></p> <p>Zu den abgerufenen Unterlagen wird vom Sachbereich Trinkwasser- und Umwelthygiene wie folgt Stellung genommen: Auf die für die menschliche Gesundheit wesentlichen relevanten Umweltparameter wird in dem vorliegenden Bebauungsplan eingegangen. Vorkehrungen zum Schutz vor den im Plangebiet vorhandenen Verkehrsimmissionen (insbesondere Lärm) werden durch entsprechende Festsetzungen (Schallschutzmaßnahmen) getroffen. Auch das Schutzgut Klima und Luft findet weitest möglich Berücksichtigung.</p> <p>Keine Einwände.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Einwände und Anregungen.</p> <p>Es wird entsprechend verfahren.</p>		
7.	<p>Hafen Stuttgart GmbH <i>Stellungnahme vom 21.10.2024</i></p> <p>Ergänzend zu unserem Schreiben bzw. unserer Mail vom 17.10.2024 möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir uns die von DP World aufgeworfenen Punkte und Anregungen anschließen möchten (siehe Anlage Schreiben vom 21.10.2024) – <i>Ziffer 11 dieser Tabelle.</i></p> <p><i>Mail vom 17.10.2024</i></p>	<p>Die Abwägung der Stellungnahme erfolgt zu den einzelnen Anmerkungen unter Ziffer 11.</p>		

	<p>Der Stich mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m ist dabei angemessen. Notwendig ist auch die entsprechende Dimensionierung der Wendeanlage in der Größenordnung von rund 22 Metern Durchmesser.</p> <p>Darüber hinaus erheben wir keine Einwände oder Bedenken gegen die vorliegende Planung.</p> <p>Für Informationen über den weiteren Verlauf wären wir Ihnen dankbar.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei erneuten Verfahrensschritten erfolgt weiterhin eine Beteiligung.</p>	X	
10.	<p>LNV Landesnaturschutzverband BW e.V. <i>Stellungnahme vom 23.10.2024</i></p> <p>Der BUND und der LNV begrüßen die Nutzung des ehemaligen Gewerbestandorts zur Schaffung von Wohnraum.</p> <p>Die Brachflächen, die sich derzeit entwickeln, sind zwar als Lebensraum z.B. für Wildbienen und Eidechsen geeignet. Durch die Schaffung einer internen Kompensationsfläche entsteht, eine fachgerechte Pflege vorausgesetzt, aber ein adäquater Ausgleich.</p> <p>Wir weisen aber darauf hin, dass die einzigen vorhandenen Bäume am Rand der Fläche am Bahnhof Obertürkheim (pv1) dringend materiell und faktisch gesichert werden müssen. Dies geht u.E. aus dem Entwurf nicht ausreichend hervor. Es ist eine Festsetzung im B-Plan vorzusehen, die aufgrund mangelnder Auflösung der digitalen Pläne nicht erkennbar ist. Selbst diese würde aber nicht ausreichen. Sehr häufig werden Bestandsbäume während der Bauzeit nicht ausreichend geschützt. Erforderlich ist die Vorgabe eines ortsfesten stabilen Bauzauns bzw. einer Sicherung der Stämme durch eine Manschette bereits im Text des B-Plans. Ferner ist ein auch langfristig ausreichender, unversiegelter Wurzelstandraum mindestens in Höhe des Kronendurchmessers zu gewährleisten, in den während der Bauzeit nicht eingegriffen werden darf. Dies scheint uns aus der Planung nicht hervorzugehen.</p> <p>Wir bitten daher zu überprüfen, ob der Abstand zu geplanten Gebäuden ausreicht, um auch langfristig das Wachstum der einzigen verbliebenen Bäume am Bahnhof zu gewährleisten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bestandsbäume sind im Konzept zunächst zum Erhalt berücksichtigt; eine ausreichende Sicherung von Bestandsbäumen im Rahmen der Baumaßnahme sichert die DIN 18920. Vertiefende Betrachtungen lassen jedoch zum einen Konflikte bei der Herstellung der Baugrube erwarten, zum anderen steht mindestens ein Bestandsbaum auf der Trasse des bestehenden Sammelkanals, der hier erneuert werden muss. In Abwägung dieser Zielkonflikte wird durch den Bebauungsplan mindestens der Ersatz durch Pflanzung von vier Bäumen innerhalb der Pflanzgebotsfläche pv3 festgesetzt; diese können also auch zum heutigen Standort abweichend wieder gepflanzt werden.</p> <p>Das Bebauungskonzept ist das prämierte Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs, das in Konkurrenz zu vielen alternativen Konzepten die städtebaulichen Ziele am besten umsetzt. Eine Rücknahme würde diesem Ergebnis widersprechen.</p>	tlw.	X

	Eine ökologische Baubegleitung halten wir für sinnvoll.	Eine ökologische Baubegleitung ist bezüglich Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz vorgesehen. Die Umsetzung von Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen wird entsprechend dokumentiert werden.	X	
11.	NABU Stuttgart e.V. <i>keine Stellungnahme</i>			
12.	Naturschutzbeauftragter <i>keine Stellungnahme</i>			
13.	Polizeipräsidium Stuttgart, Referat Prävention <i>Stellungnahme vom 25.05.2022</i> Die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wurde nochmals identisch mit damaligem Datum eingereicht; die Abwägung erfolgte bereits zum damaligen Verfahrenszeitpunkt.	Keine neuen Aspekte. Auf die Anlage 6 lfd. Nr. 13 wird verwiesen.		
14.	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau <i>Stellungnahme vom 25.09.2024</i> Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511 // 22-02144 vom 30.05.2022 sind von unserer Seite zur o.g. Planung keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 30.05.2022 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Keine weiteren Hinweise oder Anregungen.		
15.	Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur <i>Stellungnahme vom 21.10.2024</i> Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Es handelt sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt nicht um einen entwickelten Bebauungsplan. Vielmehr steht dieser nicht im Einklang mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche Verwaltung, sodass der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden muss. Aufgrund der Angaben im Formblatt und dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsi-	Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar, was mit dem Urbanen Gebiet weiterhin verfolgt wird. Die Abweichung besteht in der Baugebietsbestimmung 'Verwaltung' und teilweise Darstellung einer Fläche für Bahnanlagen. Um die Ziele des Bebauungsplans realisieren zu können, ist die Darstellung des Flächennutzungsplans in gemischte Baufläche (Umnut-	tlw.	

	<p>diums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.</p> <p>Wir bitten darum, das Formblatt zukünftig korrekt auszufüllen. Dies gilt auch hinsichtlich der Angabe, dass großflächiger Einzelhandel nicht betroffen und eine Agglomeration nicht möglich sei.</p> <p>Raumordnung Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des ehemaligen Güterbahnhofs in Stuttgart-Obertürkheim als Wohn-, Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort.</p> <p>Vorgesehen ist die Festsetzung von insgesamt vier Urbanen Gebieten und vier Gewerbegebieten. Einzelhandelsbetriebe sind dabei in MU 3 und 4 und allen Gewerbegebieten nicht zulässig. In MU 1 und 2 sind sie hingegen zulässig.</p> <p>Ausweislich der Begründung soll es zwar um eine kleinräumige Nutzungsmischung gehen; auch ist der Ortsteil Obertürkheim im Einzelhandelskonzept der Stadt Stuttgart als Zentrum mit örtlicher Bedeutung ohne großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Dem entsprechend ist er auch im Regionalplan Stuttgart nicht als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.3 (Z)= Regionalplan Stuttgart ausgewiesen.</p> <p>Die Größe des Standorts und die textlichen Festsetzungen lassen jedoch auch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und die Entstehung einer Agglomeration nach Plansatz 2.4.3.2.8. (Z) Regionalplan Stuttgart zu. Dies ist in mehrfacher Hinsicht aus raumordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht problematisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Standort liegt nicht in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach Plansatz 2.4.3.2.3 (Z) Regionalplan Stuttgart, der auch für Agglomerationen (also z.B. mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die nahe beieinanderliegen und deren Verkaufsflächen zusammen größer als 800m² sind) entsprechend gilt. Von der Zuordnung zu einem solchen 	<p>zung), gewerbliche Baufläche (Bestand) und in Grünfläche Landschaftspark (Planung) zu ändern. Dies erfolgt im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach BauNVO § 11 Abs. 3 BauNVO sind "großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit nicht nur unwesentlichen raumordnerischen oder städtischen Auswirkungen) außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig". Eine allgemeine Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben besteht durch die textlichen Festsetzungen daher gerade nicht. Die Verwirklichung von Agglomerationen setzt ein entsprechendes Flächenangebot voraus. Vorliegend umfassen MU1 und MU2 zusammen eine überbaubare Grundstücksfläche von rund 1.028 m².</p>		<p>X</p>
--	---	--	--	----------

	<p>Vorranggebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe ausgenommen, die der Grundversorgung dienen, deren Sortiment zu 90% Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst (vgl. Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 Regionalplan Stuttgart). Dies ist aber nicht durch die textlichen Festsetzungen sichergestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auch sonst ist der Standort städtebaulich nicht integriert, sodass bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder der Entstehung einer Agglomeration ein Verstoß gegen das Integrationsgebot auch des Landesentwicklungsplans als verbindliches Ziel der Raumordnung im Raum steht (vgl. Plansatz 3.3.7.2 (Z) LEP). - Schließlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. <p>Um diesen Bedenken zu begegnen, empfehlen wir den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Agglomerationen in den textlichen Festsetzungen auch für das MU 1 und 2.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>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 maito:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p>	<p>Unter Berücksichtigung von allgemeinen Erschließungs-, Konstruktions-, Neben- und Lagerflächen, die üblicherweise mindestens 30% umfassen, bliebe erdgeschossig eine potenzielle Verkaufsfläche von rund 720 m², die noch unterhalb der 800 m²-Grenze, weit unterhalb der 1.200 m²-Grenze läge.</p> <p>Mehr Verkaufsfläche kann damit nur mehrgeschossig erzielt werden, was sowohl standortbezogen wie auch bautypologisch (bei geringer Grundfläche hoher Erschließungsaufwand) unwahrscheinlich ist. Letztlich wäre für eine solche Größe von Verkaufsfläche auch die entsprechende Anzahl von Stellplätzen herzustellen; da Stellplätze wiederum in Tiefgaragen unterzubringen sind und diese Fläche endlich ist, stünden diese in Flächenkonkurrenz zu anderen Nutzungen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass schon aus wirtschaftlichen Gründen in den weiteren Baugebieten andere Nutzungen zu realisieren sind, die einer großflächigen Einzelhandelsentwicklung bzw. einer Agglomerationswirkung in MU1 und MU2 entgegenstehen.</p> <p>Die Gefahr einer Agglomeration ist daher eher theoretisch und tatsächlich nicht zu erwarten; auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des städtebaulichen Vertrags besteht zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung kein weiterer Festsetzungsbedarf.</p> <p>Die Thematik wurde in der Begründung nochmals ergänzend behandelt.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Übermittlung soll erfolgen.</p>	<p>tlw.</p> <p>X</p>	
--	---	--	----------------------	--

16.	Stadt Esslingen <i>keine Stellungnahme</i>			
17.	Stadtwerte Stuttgart <i>Stellungnahme vom 25.09.2024</i> Zur lokalen Energiegewinnung sollen die folgenden Technologien mitberücksichtigt werden: Allgemein: <ul style="list-style-type: none"> • Energiezentrale, eigenes Gebäude bzw. Flächen vorsehen. • Ladeinfrastruktur für Fahrzeuge • Der Elektroanschluss muss auch den Bedarf einer leistungsstarken Wärmepumpenanlage abdecken können. Dach und Fassadenflächen: <ul style="list-style-type: none"> • Dachaufgestellte Wärmepumpen bis 4 Meter über Gebäudeoberkante • Tischkühler bis 2,5 Meter über Gebäudeoberkante • Schallschutzaufbauten bis 4 Meter über Gebäudeoberkante • Absorptionsflächen • Photovoltaikanlagen / gegebenenfalls auch in Kombination mit thermischen Solarkollektoren • Solarthermie - Kollektoren • Fassaden Photovoltaik – Anlagen • Luft-Absorber-Leitungen Zur Erschließung von Energiequellen ist das Freihalten von Trassen im Hochbau und Tiefbau erforderlich. Hier insbesondere für die Nutzung von Abwasserwärme und Flusswärme aus dem Neckar. Speicherung von Energie: <ul style="list-style-type: none"> • Stellfläche für einen Pufferspeicher, >200 m³ • Stellfläche für einen Elektrospeicher <i>Anlage: Abbildungen/Beispiele</i>	Die Energieversorgung wird Teil der Erschließungsplanung. Entsprechende Alternativen werden derzeit geprüft; lokale Energien wie z.B. Solarnutzung finden dabei Berücksichtigung. Hierzu werden ausreichend Kapazitäten und Infrastrukturanlagen berücksichtigt, die im Rahmen der Umsetzungsplanung näher zu konkretisieren sind. Derzeit besteht kein Bedarf für Regelungen oder Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan. Mit technischen Anlagen sind die Vorgaben des Bebauungsplans, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, einzuhalten. Das Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen und klimatischen Gründen wie vorliegend begründet.	tlw. tlw.	X
18.	Stuttgart Netze GmbH <i>keine Stellungnahme</i>			
19.	Netze BW GmbH <i>Stellungnahme vom 16.10.2024</i> Wir haben die Unterlagen auf unsere Belange hin überprüft und nehmen wie folgt Stellung. Um die im B-Plan beschriebenen Ziele und Zwecke zu erfüllen, sind im Zuge der geplanten Neubebauung umfangreiche	Kenntnisnahme.		

	<p>Netzerweiterungen bzw. Netzverlegungen aller Sparten notwendig.</p> <p>Wie bereits bekannt, befindet sich im Geltungsbereich eine Gashochdruckleitung HGD 200 St DP4, der Stuttgart Netze die bereits im Bereich der Brücke in den Stegwiesen abgetrennt und stillgelegt wurde. Im weiteren Verlauf ist sie jedoch noch in Betrieb und versorgt - bis zur Neuverlegung der Gasleitung aus dem Verteilnetz – das Gebäude 726. Sollte weiterhin eine Versorgung des Gewerbegebietes mit Gasversorgung gewünscht sein, bitten wir Sie diesbezüglich Kontakt mit unserer Fachplanern aufzunehmen. Ansonsten erfolgt auch hier eine weitere Stilllegung der restlichen Trasse.</p> <p>Unsere vorhandene Wasserleitung der Netze BW Wasser auf dem Flurstück 2000/19 wurde bei dem Verkauf der DB an die Aurelius GmbH, privatrechtlich abgesichert (b.p. Dienstbarkeit ist vorhanden). Bei einer evtl. Verlegung der Wasserleitung sind die Kosten vom Erschließungsträger zu übernehmen.</p> <p>Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt nach den Maßgaben der derzeit gültigen Konzessionsverträgen sowie der AVB-Wasser und der NAV.</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. 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>Geplante Baumstandorte im Nahbereich unserer vorhandenen bzw. geplanten Anlagen sind mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzustimmen. Die Abstände nach Regelwerk/Vereinbarungen sind einzuhalten.</p> <p>Anbei erhalten Sie zusätzlich zu den oben genannten Sachverhalten die momentan gültigen Bestandspläne der Sparten Gas, Wasser und Strom.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es erfolgen bereits seitens der Vorhabenträger entsprechende Abstimmungen mit Netze BW.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Rechte und Pflichten sind den Vorhabenträgern bekannt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Hierzu sollen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung Abstimmungen erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es besteht vor Beginn von (Tiefbau-) Maßnahmen im Planbereich Erkundungspflicht bei den Leitungs- bzw. Versorgungsträgern.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
--	---	--	-------------------	--

	<i>Anlage: Pläne wie genannt</i>			
20.	Stuttgarter Straßenbahnen AG, SSB <i>Stellungnahme vom 31.10.2024</i> Da die Planung den angrenzenden Haltestellenbereich „Obertürkheim Bahnhof“ bzw. SSB-Sondernutzungen betrifft, möchte ich Ihnen folgende Rückmeldung geben: <ul style="list-style-type: none"> • Um auch künftig Fahrgastunterstände (minimal im B-Plan-Bereich/Platzfläche) zur Verfügung stellen zu können, ist zu beachten, dass diese in der Regel „werbefinanziert“ sind. Sofern im B-Plan ausschließende Regelungen zu Werbeanlage vorhanden sind, sollten diese eine entsprechende Ausnahme für ÖPNV-Anlagen ermöglichen. • Die 5 m breite Fläche mit Geh-/Fahrrecht führt auf die Platzfläche 01. Eine Überfahrt von Fahrzeugen bzw. eine Ausfahrt über die Platzfläche in die ÖV-Anlage sollte unterbunden werden • Im heutigen Seitenbereich der Kurve befindet sich eine Toilettenanlage sowie ein betrieblich notwendiger Verkehrsspiegel; die Standorte sind bei der Planung zu berücksichtigen. 	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Ausschluss von Fremdwerbung bezieht sich auf die Baugebietsfläche MU. Das Fahrrecht ist Ver- und Entsorgungsfahrzeugen vorbehalten, für die eine Überfahrt ermöglicht werden muss. Hinweis für die Umsetzungsplanung.	X tlw. X	
21.	Südwestrundfunk SWR <i>Stellungnahme vom 19.09.2024</i> Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nach wie vor nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine bestehenden oder geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen. Wie weisen – wie bereits in unserer Stellungnahme vom 11.05.2022 ausgeführt - darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sind potenziell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Emp-	Kenntnisnahme. Es sind keine bestehenden oder geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen. Es sind weder Nutzungen noch Baulichkeiten geplant oder im baulichen Maß zulässig, von denen Reflexionen oder Störungen von Rundfunkwellen zu erwarten sind. Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan enthält keine einschränkenden Festsetzungen bezüglich Empfangsantennen.	X tlw. X	

	<p>fang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.</p>			
22.	<p>Verband Region Stuttgart <i>Stellungnahme vom 17.10.2024</i></p> <p>Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine Übermittlung soll erfolgen.</p>	X	
23.	<p>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS) <i>Stellungnahme vom 09.10.2024</i></p> <p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans haben wir keine Einwände.</p> <p>Der Bahnhof Obertürkheim ist – wie in der Begründung des Bebauungsplans unter Ziffer 4.2 (ÖPNV) dargestellt – bereits aktuell im Stuttgarter Stadtgebiet eine wichtige ÖPNV-Drehscheibe und damit sehr gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Der Vollständigkeit halber: Die Buslinie 109 bedient den Bahnhof Obertürkheim nicht (mehr); sie kann im Begründungstext gestrichen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es erfolgte eine redaktionelle Anpassung.</p>	X	
24.	<p>ZV Bodensee-Wasserversorgung <i>Stellungnahme vom 19.09.2024</i></p> <p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Anlagen vorhanden.</p>		
25.	<p>Städtischer Verkehrsbetrieb Esslingen <i>Stellungnahme vom 19.09.2024</i></p> <p>Zu dem betreffenden Bebauungsplan haben wir keine Einwände, Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass an die nördliche Bebauungsgrenze Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs anschließen. Neben der SSB bedient auch der Städtische Verkehrsbetrieb Esslingen a.N. am Bf Obertürkheim eine Bushaltestelle. Bei dieser Buslinie handelt es sich um eine Oberleitungsbuslinie, die aufgrund der Oberleitung spurgebunden ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es erfolgte ein Hinweis im Textteil.</p>	X	

	Es wird infolgedessen darum gebeten, in das spätere Baukonzept frühzeitig einbezogen zu werden, um die Einschränkungen auf den Linienbetrieb möglichst gering zu halten.			
26.	<p>DP World Intermodal GmbH <i>Stellungnahme vom 21.10.2024</i></p> <p>Zunächst vielen Dank, dass Sie uns und Herrn Rechtsanwalt Dr. Cymutta die weiteren Unterlagen zur Verfügung gestellt haben, sowie die Möglichkeit der Beteiligung.</p> <p>Zur Vermeidung von Wiederholungen dürfen wir Bezug nehmen auf die zurückliegende Stellungnahme vom 27.06.2022. Insofern verzichten wir auf Wiederholungen.</p> <p>Wir dürfen sodann folgende Stellungnahme und Einwendungen abgeben:</p> <p style="text-align: center;">I.</p> <p>Zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen wir folgendes anmerken:</p> <p><u>1. Schalltechnische Untersuchung</u> Verwendet wird noch die DIN ISO 9613-2 in der Fassung von 1999. Aktuell ist jedoch die Fassung der ISO 9613-2:2024-01. Wir bitten daher um Prüfung, welche Relevanz dies für die Beurteilung und Berechnung der schalltechnischen Untersuchung hat.</p> <p>Zwar wurde naheliegenderweise ein naher Immissionsort bestimmt und der Berechnung zugrunde gelegt. Die von den Häfen und insbesondere von dem Terminal unseres Hauses ausgehenden Schallemissionen und deren Auswirkungen finden sich in der Untersuchung nicht. Bestenfalls gibt es keine Auswirkungen. Dies lässt sich jedoch dem Gutachten nicht entnehmen. Daher lässt sich ebenso wenig überprüfen, ob die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz vor Lärm ausreichend sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die ISO ist eine internationale Normierung. Eine Übernahme der ISO 9613-2:2024-01 in nationale Normen ist noch nicht erfolgt; damit ist sie noch nicht eingeführt und auch nicht anzuwenden. Der Entwurf der Novellierung liegt vor und lässt keine Änderungen bezüglich der bisherigen Ergebnisse erwarten.</p> <p>Wenn mit Immissionsort der Messpunkt gemeint ist, wurde dieser so gewählt, dass eine freie Schalleinwirkung gegeben ist. Damit werden alle Immissionen erfasst und gemäß Beschreibung in der schalltechnischen Untersuchung (S.12 ff.) analysiert, um "Fremdgeräusche" vom Gewerbelärm abzutrennen. Auf dieser Basis erfolgt eine Kalibrierungsberechnung, die den Gewerbeflächen/-nutzungen entsprechende Schallemissionen zuordnet. Damit sind die Flächen der Ordnungsgruppe der Hafenbahn und die westlich daran anschließenden Gewerbe-, Industrie- und Hafenflächen mit ihren Emissionen in der Erfassung eingeflossen und somit deren Immissionswirkung im Schallschutzkonzept berücksichtigt.</p>	<p>tlw.</p> <p>X</p>	

		<p>Dabei war eine Unterscheidung zwischen Anlagenlärm und Verkehrslärm der Ordnungsgruppe nicht möglich, sodass die Annahme in der schalltechnischen Untersuchung den Gewerbelärm tendenziell überschätzt.</p> <p>Die Vorgehensweise und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden den Einwendern in einem Gespräch von den Vorhabenträgern nochmals erläutert.</p>		
	<p><u>2. Erschütterungstechnische Untersuchung</u></p> <p>Die in Bezug genommene DIN 4150-2 ist zwar noch gültig. Es gibt jedoch einen Entwurf der DIN 4150-2:2023-08-Entwurf. Ähnlich verhält es sich mit der DIN 45669-2 aus dem Juni 2005. Der aktuellste Entwurf dieser Vorschrift datiert vom August 2024.</p>	<p>Die der Erschütterungstechnischen Untersuchung zugrunde liegenden DIN-Fassungen besitzen weiterhin Gültigkeit. Die neu herausgegebenen Dokumente liegen jeweils als Entwurf vor; diese stellen daher derzeit keinen Ersatz dar, insbesondere da im Anhörungsverfahren zu den Entwürfen wohl umfängliche Anmerkungen eingegangen sind, so dass diese Entwürfe bis zur Einführung gegebenenfalls noch Änderungen erfahren.</p>	X	
	<p>Auch die 16. BImSchV entspricht zwar noch der Fassung aus dem Jahr 1990, wurde jedoch zuletzt geändert durch die Verordnung vom 04.11.2020.</p> <p>Ob und inwieweit diese Abweichungen Auswirkungen für die Beurteilung und Berechnung in technischer Hinsicht haben, vermögen wir nicht einzuschätzen. Wir gehen jedoch davon aus, dass dies im fortlaufenden Verfahren noch Berücksichtigung finden wird.</p>	<p>Bezüglich der vorgetragenen Anmerkung zur 16. BImSchV ist festzustellen, dass hier lediglich ein redaktioneller Fehler vorliegt. So ist der Verweis auf die Änderung durch die Verordnung vom 04.11.2020 auf Seite 7 des Gutachtens nicht aufgeführt. Ungeachtet dessen wurde durch die hier genannte Änderung im Wesentlichen das Berechnungsverfahren zum Verkehrslärm angepasst. Dies hat jedoch für die vorliegende Erschütterungstechnische Untersuchung ohnehin keine Relevanz.</p>	X	
	<p>II.</p> <p>Die von unserem Haus genutzten Flächen im Hafengebiet sind auf der beigefügten Anlage zu sehen. Wie bereits in der Vergangenheit mitgeteilt, plant unser Haus die Erweiterung und Modernisierung des Containerterminals. Nachdem die Sicherung und der Ausbau von Häfen sowohl im Landesentwicklungsplan als auch im Regionalplan besonders hervorgehoben sind, insoweit dürfen wir auf unsere Stellungnahme aus dem Jahr 2022 verweisen, ist dies in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen - bzw. sind die Ziele der Raumordnung außerhalb der Abwägung zu berücksichtigen und binden die nachfolgenden Planungen.</p>	<p>Die Entwicklungsmöglichkeiten des Hafens ergeben sich, auch im Status als Ziel der Raumordnung, aus der örtlichen Situation und den vorliegenden Rahmenbedingungen. Zu den zeitlichen Entwicklungsabsichten ist festzustellen, dass keine konkretisierten Ziele oder Planungen bekannt sind, noch entsprechende Planungsverfahren eingeleitet sind.</p> <p>Eine bauliche Entwicklung und Nutzungsintensivierung wird bezüglich der möglichen Immissionen durch</p>		

	<p>Ob und wie die Belange berücksichtigt werden, lässt sich aus den Planunterlagen und der Begründung bislang nicht ersehen.</p> <p>Auch wenn der Schleusenausbau auf der Bundeswasserstraße Neckar ins Stocken geraten sollte, ist der trimodale Umschlag von herausragender Bedeutung. Da überschlägig jedes Binnenschiff 100 Lkw-Transporte ersetzt, muss als Belang die Sicherung und der Ausbau des Containerterminals berücksichtigt werden.</p> <p style="text-align: center;">III.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz und das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG und der Grundsatz der Konfliktbewältigung bedingen, dass schon auf Ebene des Bebauungsplans auch geprüft und berücksichtigt wird, wie die Nutzungen einander so zugeordnet werden können, dass Konflikte gar nicht erst entstehen.</p> <p>Der Bebauungsplan und seine Begründung zeigen hierfür Ansätze, insbesondere was den Schallschutz anbelangt. Aus den Planunterlagen und dem Gutachten lässt sich jedoch für unser Haus nicht hinreichend deutlich ableiten, dass der von dem Hafen insgesamt und dem Containerterminal im Besonderen ausgehende Lärm durch die planerischen Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans und seiner Begründung ausreichend berücksichtigt ist.</p> <p>Dies gilt auch vor dem Hintergrund der zum Teil nicht aktuellen normativen Grundlage.</p> <p style="text-align: center;">IV. Belange</p> <p>a)</p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB). Die Hafenwirtschaft als zentraler Umschlagsknotenpunkt für die örtliche und regionale Industrie und Dienstleistungswirtschaft sowie die Wirtschaft im Übrigen stellen Umschlagsflächen zur Verfügung und sorgen für die Verlagerung von Güterverkehr von der Straße auf die Wasserstraße, was insbesondere im Ballungsraum Stuttgart notwendig ist. Die Belange der Wirtschaft müssen daher in der Abwägung entsprechend berücksichtigt werden, dass also nicht Flächen zur Begrünung überplant werden, die für Umschlagsanlagen erforderlich sind.</p>	<p>die vorhandene, angrenzende schützenswerte (Wohn-) Nutzung bestimmt. Da gegenüber dem Hafengebiet räumlich näher liegende Wohnnutzung besteht und planungsrechtlich über FNP und BPlan abgesichert ist, wird das zukünftige MU-Gebiet mit seiner Wohnnutzung im Geltungsbereich des zur Rede stehenden Bebauungsplans keinen einschränkenden Faktor einer Hafententwicklung darstellen.</p> <p>Die Belange der Hafennutzung sind im Planverfahren daher ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Den Anforderungen entsprechend wurde das Konfliktpotenzial ermittelt und für den Bebauungsplan entsprechende räumliche Maßnahmen zur Gebäudesetzung festgesetzt, die wirksam sind, eine Konfliktvermeidung zu gewährleisten. Bereits mit dem städtebaulichen Konzept der abschirmenden Gebäudesetzung und zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (bspw. Mindesthöhe Schallschutz-(glas)-wand werden im überwiegenden Planinnenbereich die Immissionsgrenzen eingehalten. Zudem sind Festsetzungen getroffen, die gemäß den Anforderungen TA-Lärm ungeschützte Fensteröffnungen (in Richtung Hafengebiet) nach Südwesten ausschließen.</p> <p>Wie oben dargestellt, besitzen die angewandten Normen entsprechende Gültigkeit.</p> <p>Da durch die planerische Konzeption und die Festsetzungen zum Schallschutz keine Konflikte zwischen der beabsichtigten Nutzung im Plangebiet und der Hafennutzung zu erwarten sind, bestehen keine gegenläufigen Ziele oder Einschränkungen (mehr), die eine Abwägung erfordern, in der aufgrund divergierender Ziele einzelne Belange zurückstehen müssten. Das Planungskonzept des Bebauungsplans ist geeignet, Konflikte ausreichend zu vermeiden und ein Nebeneinander der bestehenden und</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
--	---	--	-------------------	--

	<p>b) Die funktionierende Hafenwirtschaft Eine funktionierende Hafenwirtschaft einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistiktätigkeiten und -kapazitäten stellen eigene Belange dar, die gerade in der Planung innerhalb eines Hafengebietes zu berücksichtigen sind.</p> <p>c) Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Da Hafenunternehmen und die damit zusammenhängenden Nebentätigkeiten zahlreiche Arbeitsplätze zur Verfügung stellen, auch durch Zu- und Ablieferunternehmen, sind die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB).</p> <p style="text-align: center;">V. Abwägung</p> <p>Eine planerische Abwägung wird erst noch stattfinden. Für die Abwägung ist aber zu berücksichtigen, dass sämtliche öffentlichen und privaten Belange zu sammeln, zu gewichten und gegen- und untereinander abzuwägen sind.</p> <p>Die geltenden wasserrechtlichen Anforderungen, ebenso wie die Sicherheit des Güterumschlages in einem funktionierenden Hafengebiet sind auf jeden Fall so zu gewichten, dass diese nicht im Rahmen der Abwägung „hinweggewogen“ werden können. Der Bestandsschutz bestehender Anlagen und die Erweiterungsmöglichkeiten haben Vorrang.</p> <p>Es darf nicht so geplant werden, dass nun die Belange des Hafens hinter Wohnbedürfnisse zurücktreten müssen, wenn doch der trimodale Umschlag und der kombinierte Verkehr gerade eine Entlastung der Straßen bewerkstelligen sollen.</p> <p>Die Ziele der Raumordnung können ohnehin nicht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hinweggewogen werden. Dies ist dabei ebenso zu berücksichtigen.</p> <p>Der gegenwärtige Entwurf zeigt dafür die erforderlichen Ansätze. Gerade bei dem Thema Schallschutz erscheinen aber die vom Hafengebiet ausgehenden Emissionen und deren Wirkung im Plangebiet nicht ausreichend berücksichtigt. Wir behalten uns vor, bei Fortschreiten der Konkretisierung weitere Einwendungen vorzubringen.</p>	<p>der neuen, durch den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen, zu ermöglichen.</p> <p>Durch die Planungskonzeption in einem mehrstufigen iterativen Planungsprozess (Machbarkeitsstudie/Wettbewerb/Rahmenplanung/BPlan Vorentwurf/Entwurf) sind bereits alternative Planungsinhalte geprüft und mit unterschiedlichen Belangen abgestimmt. Zum derzeitigen Planungsstand ist daher keine weitere Abwägung über die in der Stellungnahme folgend aufgeführten Belange erforderlich, da diese durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Es wird nicht gegen die Ziele der Raumordnung verstoßen.</p> <p>Die Emissionen des Hafens sind in der schalltechnischen Untersuchung vollständig erfasst, so dass eine abschließende Konfliktlösung erfolgen konnte. Die Planungskonzeption und ihre städtebaulichen Maßnahmen sowie die hierzu getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind geeignet, die vorgesehene Gebietsnutzung im</p>	X	
--	--	---	---	--

	<p>Für Informationen und weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p><i>Anlage: Plan wie genannt</i></p>	Planbereich zu ermöglichen, ohne dass die geäußerten, befürchteten Einschränkungen für die Hafennutzung eintreten.		

**Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften
Güterbahnhof Obertürkheim (Ob42)**

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**
- **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB i.R. des § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 10.06.2025 bis 14.07.2025 durchgeführt.

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Stellungnahme Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägung	Berücksichtigung	
			ja	nein
1a.	Amt für Umweltschutz <i>Stellungnahme vom 11.07.2025</i> Mit Verweis auf die Abstimmungen und Hinweise zu den vorangegangenen Beteiligungen bestehen seitens Amt für Umweltschutz keine weiteren Anmerkungen.	Kenntnisnahme. Keine Anmerkungen.	X	
1b.	Garten-, Friedhofs- und Forstamt Abt. Stadtgrün <i>Stellungnahme vom 11.07.2025</i> Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt stimmt der Aufstellung des geänderten Bebauungsplanes Stand 10.04.2025 / 21.05.2025 in der vorgelegten Form zu: Wir bitten jedoch um Änderung der folgenden Textpassage beim Punkt pv5 – Pflanzverpflichtung Straße Gewerbegebiet unter dem Punkt 'Pflanzquartier': – der Punkt,- eine offene Bauweise von mindestens 6 m ² ist zu streichen und durch den Punkt,- eine offene Bauweise von mindestens 16 m ² zu ersetzen.	Die Festsetzung der Baumbeete sieht für pv5 (Gewerbestraße) zur Kompensation der kleineren Fläche bereits ein großes Volumen eines durchwurzelbaren Raums mit Baumsubstraten von mind. 18 m ³ und uneingeschränktem Erdanschluss vor. Für die unterschiedlichen Anforderungen bezüglich gewerblicher Erschließung, ruhendem Verkehr sowie Durchgrünung und Versickerung wurde ein integratives Konzept entwickelt, für das die entsprechenden Festsetzungen getroffen wurden. In der Ausführung ist dann ein Substrat zu wählen, das nicht zu verdichten ist. Dies wird im Baudurchführungsvertrag, der vor Baubeginn mit der LHS (Tiefbauamt) über die Planung und Herstellung der Verkehrsanlagen inklusive der Baumstandorte abzuschließen ist, geregelt werden. Die Notwendigkeit eines Baudurchführungsvertrags ist im städtebaulichen Vertrag verankert. An der Festsetzung wird festgehalten; es erfolgt keine Änderung.		X

2.	<p>BUND <i>Stellungnahme vom 11.07.2025</i></p> <p>Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung am Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>In unserer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans vom 23.10. 2024 haben wir Sie auf den fehlenden Schutz der einzigen im B-Plangebiet vorhandenen Bäume am nördlichen Rand des B-Plans an der Busschleife am Bahnhof Obertürkheim (Flst. Nr. 2000/11 Obertürkheim) hingewiesen und detaillierte Vorschläge zur faktischen Sicherung der Bäume gemacht.</p> <p>In der vorliegenden Begründung des B-Plans weisen Sie nun unter Punkt 7.9.3 hin, dass „die heute vorhandenen vier Bäume entlang der Busschleife im Bereich der Bushaltstelle für die Gebietsumsetzung voraussichtlich entfernt werden müssen“.</p> <p>Wir sind der Auffassung, dass aufgrund der Klimaveränderungen Neupflanzungen von Bäumen den Verlust alter, eingewachsener Bäume wenn überhaupt erst nach vielen Jahrzehnten kompensieren können. Die vorgesehene Pflanzverpflichtung von vier Bäumen (pv3) kann also keineswegs als Kompensation dienen.</p> <p>In den vergangenen Jahrzehnten ist durch Baumaßnahmen um den Bahnhof ein schleichender Verlust großer Bäume zu beklagen. Der BUND besteht daher vehement auf den Erhalt aller Bestandsbäume. Unter „Festsetzungen“ ist daher für die Bäume auf Flst. Nr. 2000/11 Obertürkheim ein Passus wie folgt einzufügen:</p> <p>„Zum Schutz der Bestandsbäume ist ein ortsfester stabiler Bauzaun und eine Sicherung der Rinde durch eine Manschette vorzusehen. Es ist ein auch langfristig ausreichender, unversiegelter Wurzelstandraum mindestens in Höhe des Kronendurchmessers zu gewährleisten, in den während der Bauzeit nicht eingegriffen werden darf.“</p> <p>Unter Punkt „Werbeanlagen“ fordern wir in den Festsetzungen einen Passus: „Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig“. Falls dies in Ausnahmefällen notwendig sein muss, sind die Anlagen von 20 – 8 Uhr abzuschalten.</p>	<p>Eine Abwägung erfolgte bereits zur damaligen Stellungnahme.</p> <p>Die Bestandsbäume sind im Konzept zunächst zum Erhalt berücksichtigt; eine ausreichende Sicherung von Bestandsbäumen im Rahmen der Baumaßnahme sichert die DIN 18920. Vertiefende Betrachtungen lassen jedoch zum einen Konflikte bei der Herstellung der Baugrube erwarten, zum anderen steht mindestens ein Bestandsbaum auf der Trasse des bestehenden Sammelkanals, der hier erneuert werden muss. In Abwägung dieser Zielkonflikte wird durch den Bebauungsplan mindestens der Ersatz durch Pflanzung von vier Bäumen innerhalb der Pflanzgebotsfläche pv3 festgesetzt; diese können also auch zum heutigen Standort abweichend wieder gepflanzt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt weitere Durchgrünungs- und Pflanzverpflichtungen fest, die insgesamt geeignet sind, für den bisher durch Gewerbenutzung nahezu vollständig versiegelten Planbereich eine lokalklimatische und ökologische Aufwertung zu erreichen.</p> <p>An der Festsetzung pv3 wird festgehalten; es erfolgt keine Änderung.</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt bereits eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht. Weitergehende einschränkende Festsetzungen sind am gewerblich</p>		<p>X</p> <p>X</p>
----	--	---	--	-------------------

		geprägten Standort im Innenbereich nicht erforderlich; auch aus artenschutzfachlicher Sicht sind keine weiteren Anforderungen zu treffen.		
3.	<p>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien <i>Stellungnahme vom 10.07.2025</i></p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.g. Verfahren.</p> <p>Eisenbahnen des Bundes sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) §4 (1) und (3) verpflichtet, die Eisenbahninfrastruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der Bedingungen/Auflagen und Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der Zugang zu den Gleisanlagen muss für das Notfallmanagement gemäß Ländervereinbarung jederzeit, auch während der Bauarbeiten, für Rettungs- und Einsatzkräfte sichergestellt werden.</p> <p>Das jeweilige Brandschutzkonzept (Bauvorhaben) darf keine Löschung von der Gleisseite vorsehen.</p> <p>Im Planbereich befindet sich eine Einfriedung zum Bahngelände. Diese Einfriedung ist im kompletten Bebauungsgebiet durchgehend lückenlos zu halten, da bis zur Errichtung dort ein Schwerpunkt für Gleisüberschreitungen und (tödliche) Personunfälle war.</p> <p>Immissionen/Emissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Kenntnisnahme. Umsetzungsbezogener Hinweis, der über die festgesetzten öffentlichen Flächen und Geh-/Fahrrechte gewährleistet werden kann.</p> <p>Die Hinweise wurden an die Vorhabenträger weitergeleitet, mit denen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags über den Bebauungsplan hinaus weitergehende und umsetzungsbezogene Regelungen getroffen werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Immissionssituationen wurden gutachterlich untersucht und notwendige Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	

	<p>Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Beleuchtung/Werbeanlagen Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Einfriedung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken Im Bereich von Kinderspielflächen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen.</p> <p>Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedigung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.</p> <p>Rechtsgrundlage ist die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und dessen Rechtsnachfolgern gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.</p> <p>Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. dessen Rechtsnachfolgern auf deren Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern. Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1:2018-09 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen.</p> <p>Straßen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzung zu Bahnanlagen Zur Vermeidung des Anpralls von Fahrzeugen gegen Eisenbahnbrücken, das Abirren von Straßenfahrzeugen auf die Schienenstrecke von Straßenbrücken herab oder von Straßen, die parallel zur Schiene verlaufen, sind die gesetzlichen Vorgaben und die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS)</p>	<p>Die Anforderung ist als Hinweis bereits im Textteil unter D. aufgeführt.</p> <p>Die Anforderung ist als Hinweis bereits im Textteil unter D. aufgeführt.</p> <p>Regelung zur Abstimmungspflicht der Vorhabenträger mit der DB im städtebaulichen Vertrag</p> <p>Umsetzungsbezogener Hinweis, gegen dessen Umsetzung keine Bebauungsplanfestsetzungen entgegenstehen. Brücken oder direkt parallel zur Schiene verlaufende Straßen sind weder planerisch vorgesehen noch durch den Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	--	---	----------------------------	--

	<p>und das UIC Merkblatt 777-1 bei der Planung der Schutzmaßnahmen zu beachten, z.B. die Einrichtung von Stahlschutzplanen, Betonschutzwänden, Anpralldämpfern, Ladungs-Abwurf-Rückhalte-Schutzsystemen (LARS) etc.</p> <p>Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger kostenpflichtig zu errichten und auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.</p> <p>Generalsanierung Hochleistungskorridor Stuttgart – Ulm Zu den Bebauungsplanungen für das Gelände des ehem. Gbf Obertürkheim bleibt aus Sicht des Großprojektes Generalsanierung Strecke 4700 festzustellen, dass für eine Nutzung der vorhandenen Fläche für Baulogistik während der Bauzeit von großem Vorteil wäre, dazu aber noch keine Abstimmung mit dem Eigentümer durchgeführt wurde.</p> <p>Die Bebauung sollte möglichst nach unserer Generalsanierung erfolgen. Keinesfalls darf die Bebauung aber im 2. Halbjahr 2029, also zeitgleich zu unserer Maßnahme erfolgen, da die Überlagerungen bzgl. Logistik / Baustellenverkehre usw. zu gegenseitigen Behinderungen führen würden.</p> <p>Es ist eine Abstimmung des zeitlichen Horizontes der Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes notwendig. Ansprechpartner ist Herr Christoph Thomar, Leiter Technik Generalsanierung Hochleistungskorridor Stuttgart – Ulm, DB InfraGO AG, Schwarzwaldstr. 86, 76137 Karlsruhe Christoph.Thomar@deutschebahn.com.</p> <p>DB Projekt Stuttgart-Ulm GmbH Es ist ratsam, Reptilienschutzzäune dauerhaft entlang der CEF-Ersatzhabitatsfläche aufstellen zu lassen, um ein Einwandern der Eidechsen in den benachbarten Gleisbereich zu minimieren.</p> <p>Anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</p> <p>Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.</p>	<p>Da weder das Projekt einer Streckensanierung noch der zukünftige Bauablauf Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind, werden die Informationen zur Kenntnis genommen; hierzu gab es bisher weder Abstimmungen noch sind Planungen bekannt.</p> <p>Hierzu besteht gemäß saP und aus artenschutzfachlicher Sicht kein Erfordernis.</p> <p>Die Anforderungen sind als Hinweise bereits im Textteil unter D. aufgeführt.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
--	---	---	----------------------------	--

	<p>der DB AG (AVBL)“.</p> <p>Für sämtliche Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Antragsteller nach der derzeit gültigen gesetzlichen Regelung.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Die Anforderung ist als Hinweis bereits im Textteil unter D. aufgeführt.</p> <p>Wird beachtet.</p>	X	
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH <i>keine Stellungnahme</i>			
5.	<p>Eisenbahn-Bundesamt <i>Stellungnahme vom 13.06.2025</i></p> <p>Ihr Schreiben ist am 10.06.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Änderung nicht berührt.</p> <p>Insofern bestehen keine Bedenken. Ansonsten verweise ich auf meine Stellungnahme Az. 591pt/022- 2024#315 vom 07.10.2024; insbesondere zu einer etwaigen Realisierung des Fuß- und Radwegsteigs und auf eine weitere Abstimmung mit DB Immobilien.</p> <p>Abschließend noch der Hinweis, dass möglich Werbe- und Beleuchtungseinrichtung so zu gestalten sind, dass eine Verwechslung mit den Signalbildern der Deutschen Bahn ausgeschlossen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Bedenken.</p> <p>Die Anforderung ist als Hinweis bereits im Textteil unter D. aufgeführt.</p>	X	
6.	Gesundheitsamt <i>Stellungnahme vom 10.06.2025</i>			

	<p>Zu den unter www.stuttgart.de/planauslage abgerufenen Unterlagen wird vom Sachbereich Trinkwasser- und Umwelthygiene wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Auf die für die menschliche Gesundheit wesentlichen relevanten Umweltparameter wird in dem vorliegenden Bebauungsplan eingegangen. Vorkehrungen zum Schutz vor den im Plangebiet vorhandenen Lärmemissionen sind entsprechende Festsetzungen (Schallschutzmaßnahmen) erforderlich. Auch das Schutzgut Klima und Luft findet weitestmöglich Berücksichtigung.</p> <p>Keine Einwände.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	Kenntnisnahme. Keine Bedenken.		
7.	<p>Hafen Stuttgart GmbH <i>Stellungnahme vom 22.07.2025</i></p> <p>Derzeit gehen wir davon aus, dass wir durch eine Vereinbarung mit Aurelis, SWSG und DP World unsere Bedenken ausräumen können. Eine Vereinbarung befindet sich im Zeichnungsgang.</p>	Kenntnisnahme. Keine Bedenken.		
8.	<p>Handwerkskammer Region Stuttgart <i>Stellungnahme vom 24.06.2025</i></p> <p>Im Textteil sind im MU 3, 4 Urbanes Gebiet sowie im GEe1, GE2, GE3 sowie GE4 Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig aufgeführt.</p> <p>Dieser Ausschluss von Einzelhandel im vorwiegenden Teil des Plangebietes wird durch uns prinzipiell begrüßt. Hierdurch steht die gewerblich nutzbare Fläche u. a. auch dem produzierenden und verarbeitendem Handwerk zur Verfügung.</p> <p>Diesbezüglich ist jedoch zu beachten, dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht alle Arten von Verkaufsstellen unter den Begriff des Einzelhandelsbetriebes fallen (vgl. Söfker in EZBK BauNVO, 144. EL Oktober 2021, § 6 Rn. 24). Daher gehören hierzu auch Ladengeschäfte als Unterfall des Einzelhandelsbetriebes (vgl. Hornmann in BeckOK BauNVO, 30. Edition 2022, § 6 Rn. 39; Roeser in König/Roeser/Stock BauNVO, 5. Auflage 2022, § 5 Rn.24).</p> <p>Dieser verschärfte generelle Ausschluss ist unseres Erachtens jedoch nicht not-</p>	Kenntnisnahme. Keine Bedenken.		

	<p>wendig und würde auch beispielsweise einem produzierenden Handwerksbetrieb keinerlei Verkaufsfläche gestatten.</p> <p>Wir regen daher an, in den textlichen Festsetzungen Einzelhandel im untergeordneten Umfang in Verbindung mit produzierendem oder verarbeitendem Gewerbe wenigstens für ausnahmsweise zulässig zu erklären und dadurch Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer untergeordneten Verkaufsfläche für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren (sog. Handwerkerprivileg) zu schaffen. Gerade im handwerklichen Bereich ist für bestimmte Betriebe (beispielsweise Fleischer oder Sanitärbetriebe) die Verzahnung von Produktion mit angeschlossenem kleinen Verkaufsladen wichtig. Deshalb sollte zumindest die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulassung bestehen, da ansonsten im späteren Verlauf keinerlei Ausnahmen genehmigt werden können.</p> <p>Weitere Bedenken oder Anregungen haben wir nicht.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p>	<p>Aus städtebaulichen Gründen und den Zielen der Zentrenkonzeption der LHS wird an der Festsetzung wie vorliegend festgehalten.</p>		X
9.	<p>IHK Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Stellungnahme vom 24.07.2025</p> <p>Wir danken Ihnen für die erneute Beteiligung. An den Grundsätzen unserer Einschätzung (vgl. Stellungnahme der IHK Region Stuttgart vom 18. Oktober 2024) hat sich durch die Änderung des Planentwurfs nichts geändert, so dass wir inhaltlich auf diese verweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme vom 18.10.2024 regt eine stärkere Sicherung einer gewerblichen Entwicklung für den Gesamtbereich an. Die Anregung wurde mit den städtebaulichen Zielen / Stadtentwicklungszielen der LHS bereits zum Planentwurf abgewogen.</p>	X	
10.	<p>LNV Landesnaturschutzverband BW e.V. keine Stellungnahme</p>			
11.	<p>NABU Stuttgart e.V. Mail vom 22.07.2025</p> <p>Aus Kapazitätsgründen ist es uns aktuell leider nicht möglich zum betreffenden Vorgang eine Stellungnahme abzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>		
12.	<p>Naturschutzbeauftragter keine Stellungnahme</p>			
13.	<p>Polizeipräsidium Stuttgart, Referat Prävention Stellungnahme vom 14.07.2025</p>			

	<p>Nach Prüfung der Änderungen in Erweiterungen des Bebauungsplans können wir feststellen, hier wurden im Interesse der kriminalpräventiven und verkehrspräventiven Sicherheit Anpassungen vorgenommen.</p> <p>Die Gefahren, die von Bahnanlagen ausgehen, wenn diese unbeabsichtigt oder beabsichtigt betreten werden, können nun durch die geplante Einzäunung des bahnseitigen Geländes deutlich reduziert werden. Dies kommt vor allem der Sicherheit der Nutzenden der Spielfläche zugute. So kann die Spielfläche als innerörtlicher Treffpunkt weitgehend sicher vor unbeabsichtigtem Betreten der Bahnanlagen genutzt werden.</p> <p>Durch die Weiterentwicklung des Schallschutzkonzepts wird der Geräuschpegel im öffentlichen Raum deutlich weiter reduziert. Somit können etwa Hilferufe zur Nachtzeit besser wahrgenommen werden.</p> <p>Nach aktuellem Stand ist die Brücke über die Bahnanlagen nicht in der Umsetzung gesichert und von einem Gemeinderatsbeschluss abhängig, welcher bis zum 31.12.2028 erfolgen soll, andernfalls wird die reservierte Fläche für anderweitige Bebauung freigegeben. Im Interesse der guten Anbindung der Hafenbahnstraße und des vorhandenen Grünzuges mit Sportanlagen sollte eine Querungsmöglichkeit der Gleisanlage in unmittelbarer Nähe vorhanden sein. Die aktuell vorhandene Unterführung ist baurechtlich nicht abschließend gesichert und könnte im Rahmen der im PFA 1.6 b in der Umbaumaßnahme zum Evakuierungsplatz Obertürkheim verloren gehen, womit die Überwindung der Bahnanlagen nur über die flankierenden Brücken in gerade noch fußläufiger Entfernung möglich ist. Die Entscheidung über die Unterführung im baurechtlich Verfahren unterliegt dem Eisenbahnbundesamt. Die Entscheidung für den betroffenen Bereich wird vermutlich nicht vor dem 31.12.2028 getroffen. Daher sollte die Formulierung zur Aufhebung der Zweckbindung der Fläche zweckmäßiger Weise umformuliert werden.</p> <p>Dahingehend ein weiterer Spiegelstrich „- die Aufhebung erfolgt nur, wenn zuvor auch die Bahnunterführung im Erhalt gesichert ist“. Somit bleibt die Option, auch nach dem 31.12.2028 die Überführung zu beschließen, und die Fläche so lange frei zu halten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Steg über die Bahnanlage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Frist der bedingten Festsetzung ist entsprechend den absehbaren Planungszeiten einer Machbarkeitsstudie als Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat getroffen. Nur die Entscheidung des Gemeinderats zur Realisierung oder Ablehnung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der bedingten Festsetzung von Relevanz. Die Abhängigkeit der Erforderlichkeit einer Stegrealisierung mit dem Bahnprojekt bzw. den genannten Abschnitten zum Bahnprojekt in der Stellungnahme können planerisch in Bezug auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht nachvollzogen werden. Es erfolgen daher keine Änderungen der Planung.</p>	X	
				X

	<p>Soweit Stuttgart 21 frühestens am 13.12.2026 in einen eingeschränkten Fahrgastplanbetrieb übergehen soll, werden weiterführende Entscheidungen über die Ergänzung des PFA 1.6 a + b „Abstellbahnhof Untertürkheim“, der auch Feststellungen für Obertürkheim enthält, nicht vor Abschluss einer Probephase zu erwarten sein. Mittelfristig wird daher aus unserer Sicht in Obertürkheim keine verbindliche Aussage zur bahneigenen Unterführung zu treffen sein.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt sind immer noch zwei Abstellgleise für ICE Zuggarnituren geplant, welche überwiegend zur Nachtzeit genutzt werden sollten. Daher empfehlen wir die Schallschutzmaßnahmen an die Höhe der Klimaanlage auf den Zügen zu orientieren, da diese Klimageräte ganztags in Betrieb sein werden und bauliche hier kein fahrzeugseitiger Schallschutz möglich ist. Die Lüfteranlagen befinden sich in einer Höhe von bis zu 340 cm.</p> <p>Schallschutzwände sind regelmäßiger Angriffspunkt für Graffiti Sachbeschädigungen. Dies kann eingedämmt und verhindert werden, wenn die Schallschutzwände begrünt oder mit abweisenden Materialien verkleidet werden. Graffiti wird meist als störend empfunden, in Auswertungen aus Exploratory Walk in Obertürkheim mit der Zielgruppe Kinder wurde hier bekannt, dass diese sich Großteils sehr fürchten, wenn sie dieser Art von Sachbeschädigung begegnen. Somit sollte gerade im Spielplatzbereich hier aus unserer Sicht ein Augenmerk gelegt werden.</p> <p>Um die sozialen Belange und Kontakte der Bevölkerung zu festigen tragen die öffentlichen Flächen bei, auf welchen die Gelegenheit zum Treffen und Kommunizieren besteht. Es wäre aus unserer Sicht zu begrüßen, wenn auch eine „Eckkneipe“ als realisiert werden könnte, ebenfalls wäre ein Gemeinschaftsraum innerhalb der Gebäude wünschenswert.</p> <p>Die Kindertageseinrichtung sollte so geplant und ausgerichtet sein, dass entweder durch organisatorische Maßnahmen oder baulicher Maßnahmen ein Aufkommen von Elterntaxen nicht stattfinden kann. Der Zugangsbereich sollte abseits der Erschließungsstraße gelegen sein. Ausreichend Abstellplätze für Kinderfahrräder</p>	<p>Die Ausführung der Schallschutzwände ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie werden im Zusammenhang mit der Spielfläche und deren gestalterischen Anforderungen realisiert werden.</p> <p><i>Hinweis:</i> <i>Als „Exploratory Walk“ werden Stadtteilrundgänge mit Bürgerinnen und Bürgern durch den Förderverein Sicheres und Sauberes Stuttgart e.V. bezeichnet; durch das Projekt „Exploratory Walks“ sollen laut Homepage verschiedene Handlungsfelder der „Sicherheit“ präventiv verbessert werden.</i></p> <p>Die weiteren Anregungen sind umsetzungsbezogene Hinweise, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind bzw. nicht auf Bebauungsplanebene geregelt werden müssen.</p> <p>Konkrete Regelungen zur Organisation des Betriebs der Kindertagesstätte können nicht im Bebauungsplan getroffen werden.</p>		<p>X</p> <p>X</p>
--	---	---	--	-------------------

	<p>und andere Spielzeuge sollten innerhalb der Gebäude vorhanden sein.</p> <p>Die Vorgabe, zwei Fahrradabstellplätze innerhalb der Gebäude je Wohneinheit vorzusehen ist von uns angeregt worden und wurde übernommen. Wir regen an, die Räume mittels zusätzlicher Sicherungseinrichtung, wie Boden und Wandanker auszustatten, da die abschließbaren Räume trotzdem von einer Vielzahl von Personen betreten werden dürften.</p> <p>Die Zufahrt zur Erschließungsstraße sollte im Bereich der Augsburger Straße ausgebaut werden. Hier kann es insbesondere zur Hauptverkehrszeit zu einem Rückstau durch Linksabbieger kommen, weshalb eine Linksabbiegespur aus unserer Sicht zur Verkehrssicherheit beitragen würde. Die Möglichkeit den überörtlichen Radverkehr durch das Plangebiet zu führen können wir grundsätzlich begrüßen. Hier sind jedoch auch die Ab- und Auffahrtspunkte der Bestandswege zu ertüchtigen, um hier ein gefahrloses Einfädeln bzw. Queren zu ermöglichen. Es wäre nicht wünschenswert, wenn die höhere Sicherheit durch Änderung der Route durch Gefahrenstellen beim Ein- und Ausfahren aufgehoben werden würde.</p> <p>Bei der Schaffung von Einzelhandelsflächen in Erdgeschossbereichen sollte eine Bedarfsorientierung stattfinden. Innerhalb von Stuttgart-Obertürkheim ist eine für die Bestandswohnungen ausreichende Nahversorgung gegeben. Es sollte durch neue Geschäfte kein Angebotsüberhang entstehen, der einen wirtschaftlichen Betrieb von Bestandsgeschäften nicht zulässt. Verlassene Geschäfte führen zum Eindruck der Verwahrlosung und können zu einem Trading-Down Effekt führen und weitere Aufgaben von Betrieben nach sich ziehen. Eine Orientierung neuer Geschäfte sollte sich am Bedarf ausrichten.</p> <p>Die Einrichtung eines Mobilitäts-Hubs sollte weiterverfolgt werden, um nachhaltige Mobilität zu fördern und einen Anreiz für die Bewohnenden zu schaffen, auf private Pkw zu verzichten.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel scheint uns jedoch auch unter Berücksichtigung eines gut ausgebauten Nahverkehrs an einem Knotenpunkt und dem Vorhandensein eines Mobilitäts-Hubs als ambitioniert.</p>	<p>Der angesprochene Bereich ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Über das Verkehrsgutachten wurde für die Planung durch den Bebauungsplan eine geordnete Erschließung nachgewiesen. Unberührt davon bleibt, dass außerhalb des Bebauungsplans eine geänderte Gestaltung des Abschnitts zwischen Augsburger Straße und Plangebiet möglich ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Über den Bebauungsplan erfolgt eine Begrenzung und räumliche Konzentration möglicher Einzelhandelsflächen zum Bahnhofsplatz orientiert. Dies ist durch die Zentrenkonzeption der LHS begründet. Eine weitere markt- oder bedarfsorientierte Steuerung erfolgt nicht durch den Bebauungsplan bzw. kann durch diesen nicht erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
14.	Regierungspräsidium Freiburg			


	<p>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau <i>Stellungnahme vom 16.06.2025</i></p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahmen mit dem Az. RPF9-4700-50/22/2 vom 25.09.2024 (Offenlage) bzw. 2511/22-02144 vom 30.05.2022 (frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</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 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>Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 30.05.2022 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	X	
15.	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur <i>Stellungnahme vom 10.07.2025</i></p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung Einzelhandelsbetriebe sind im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	X	

	<p>generell zulässig. In diesem Zusammenhang hatten wir im Rahmen unserer Stellungnahme zu § 4 Abs. 1 BauGB auf Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Stuttgart hingewiesen. Danach dürfen Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen überörtlichen Wirkungen entfalten.</p> <p>Nach Lage und Größe der Flächen von MU 1 und MU 2 erscheint die Entstehung einer Agglomeration im Vorliegenden durchaus möglich. Nach der Begründung sieht der städtebauliche Rahmenplan aber das Überwiegen von Wohnnutzung, ergänzt um Gemeinbedarf, im nördlichen Teil und Einzelhandel nur zum Bahnhof hin vor.</p> <p>Insoweit bitten wir, die Möglichkeit der Entstehung einer Agglomeration, d.h. die räumliche Nähe von Einzelhandelsbetrieben, deren Summe der Verkaufsflächen größer als 800m² ist (vgl. Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) Abs. 2 Regionalplan Stuttgart), noch einmal zu überprüfen <u>und die Begründung um Ausführungen hierzu zu ergänzen.</u></p> <p>Sollte die Möglichkeit einer Agglomeration gegeben sein, so ist diese entweder durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu vermeiden, oder es ist in einem Gutachten nachzuweisen, dass eine eventuelle Agglomeration nicht die oben im Plansatz genannten raumordnerischen Auswirkungen hat.</p> <p>Dabei stehen der planenden Gemeinde zum Schutz der einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung gegen deren Verletzung durch Agglomeration mehrerer räumlich konzentrierter nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe in einem Plangebiet das Regelungsinstrumentarium nach § 1 BauNVO zur Verfügung.</p> <p>Eine Festsetzung baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen im gesamten Gewerbegebiet zur Steuerung des Einzelhandels ist dagegen wegen insofern fehlender Ermächtigungsgrundlage unzulässig (vgl. u.a. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21. September 2010 – 3 S 324/08 –, Rn. 41 mwN.)</p> <p>Im Rahmen der Ausweisung eines Urbanen Gebiets können nach § 6 a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO Festsetzungen für den Anteil gewerblicher Nutzungen getroffen werden. Daneben kann über die Regelungen der §</p>	<p>In der Begründung ist bereits dargestellt, dass das durch Festsetzung gegebene Flächenangebot sowie dessen Rahmenbedingungen (Orientierung, Erschließung und Stellplatzbedarf) keine Agglomeration ermöglicht, von der überörtlich schädliche Wirkungen zu erwarten sein könnten.</p> <p>Plan- und Festsetzungsänderungen sind daher nicht erforderlich.</p> <p>Im Übrigen wird auf den städtebaulichen Vertrag mit der für die Entwicklung des MU verantwortlichen Vorhabenträgerin verwiesen, indem das städtebauliche Konzept der Entwicklung eines Wohnungsschwerpunkts gesichert wurde. Abschließend wird auf die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart verwiesen, wonach der Planung keine regionalplanerischen Ziele entgegenstehen.</p>		X
--	--	--	--	---

	<p>1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO eine Ausdifferenzierung nur für anerkannte Anlagentypen erfolgen. So kann das Baugebiet insbesondere nach der Art der baulichen Nutzung räumlich nach unterschiedlichen Arten/Unterarten des Einzelhandels gegliedert werden (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO). Auch geschoss- und anlagenteilbezogene Differenzierungen für das gesamte Gebiet oder Teile hiervon sind möglich (§ 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO). Die jeweiligen raumordnungsrechtlich noch verträglichen maximalen Betriebsgrößen lassen sich über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer höchstzulässigen Ausnutzbarkeit nach Grund- und/oder Geschossfläche erreichen.</p> <p>Im Hinblick auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasser empfehlen wir, noch einmal zu überprüfen, ob sich den im Plangebiet durch Hochwasser- und insbesondere Starkregenereignisse ergebenden Risiken hinreichend durch <u>verbindliche</u> Festsetzungen und Maßnahmen begegnet wird.</p> <p>Abteilung 8 – Denkmalpflege Das Landesamt für Denkmalpflege trägt gegen die Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken vor.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45666, E-Mail: ToeB-Beteiligung-LAD@rps.bwl.de</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist die Extrem-Hochwassergefahr dargestellt und auf Auswirkungen von Starkregenereignissen hingewiesen. Zudem sind wirksame Maßnahmen aufgezeigt, die auch aufgrund der Bestandssituation im Innenbereich umsetzungsbezogen zu konkretisieren sind.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Bedenken.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird beachtet.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
--	---	--	-------------------	--

16.	Stadt Esslingen <i>Stellungnahme vom 29.07.2025</i> Die Planung im Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften Güterbahnhof Obertürkheim (OB 42) berührt die Belange der Stadt Esslingen am Neckar nicht direkt. Sollten sich durch die Planung im Bereich des Bebauungsplans jedoch Änderungen im ÖPNV besonders bei der Linie 101 ergeben, bitten wir um weitere Beteiligung.	Kenntnisnahme. Keine Bedenken. Die Busschleife und Fahrbeziehungen des ÖPNV sind nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dadurch durch diesen nicht von Änderungen betroffen.	X	
17.	Stadtwerke Stuttgart <i>Stellungnahme wie zuvor:</i> <i>Stellungnahme vom 25.09.2024</i> Zur lokalen Energiegewinnung sollen die folgenden Technologien mitberücksichtigt werden: Allgemein: <ul style="list-style-type: none"> • Energiezentrale, eigenes Gebäude bzw. Flächen vorsehen. • Ladeinfrastruktur für Fahrzeuge • Der Elektroanschluss muss auch den Bedarf einer leistungsstarken Wärmepumpenanlage abdecken können. Dach und Fassadenflächen: <ul style="list-style-type: none"> • Dachaufgestellte Wärmepumpen bis 4 Meter über Gebäudeoberkante • Tischkühler bis 2,5 Meter über Gebäudeoberkante • Schallschutzaufbauten bis 4 Meter über Gebäudeoberkante • Absorptionsflächen • Photovoltaikanlagen / gegebenenfalls auch in Kombination mit thermischen Solarkollektoren • Solarthermie - Kollektoren • Fassaden Photovoltaik – Anlagen • Luft-Absorber-Leitungen Zur Erschließung von Energiequellen ist das Freihalten von Trassen im Hochbau und Tiefbau erforderlich. Hier insbesondere für die Nutzung von Abwasserwärme und Flusswärme aus dem Neckar. Speicherung von Energie: <ul style="list-style-type: none"> • Stellfläche für einen Pufferspeicher, >200 m³ • Stellfläche für einen Elektrospeicher <i>Anlage: Abbildungen/Beispiele</i>	Die Stellungnahme ist identisch zum vorherigen Verfahrensschritt; die Abwägung erfolgte bereits zum Entwurf wie folgend: Die Energieversorgung wird Teil der Erschließungsplanung. Entsprechende Alternativen werden derzeit geprüft; lokale Energien wie z.B. Solarnutzung finden dabei Berücksichtigung. Hierzu werden ausreichend Kapazitäten und Infrastrukturanlagen berücksichtigt, die im Rahmen der Umsetzungsplanung näher zu konkretisieren sind. Derzeit besteht kein Bedarf für Regelungen oder Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan. Mit technischen Anlagen sind die Vorgaben des Bebauungsplans, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, einzuhalten. Das Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen und klimatischen Gründen wie vorliegend begründet. Es ergeben sich daher keine Planänderungen.	X	
18.	Stuttgart Netze GmbH <i>Stellungnahme vom 07.07.2025</i>			

	<p>Vielen Dank für Ihre E-Mail und die Möglichkeit zur Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Wir haben die vorgelegten Unterlagen im Hinblick auf die Belange unseres Unternehmens geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gashochdruckleitung unseres Unternehmens, deren Funktion – wie im Planungsdokument korrekt dargestellt – künftig entfällt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Außerbetriebnahme dieser Leitung erst im Rahmen einer geplanten Maßnahme zwischen August und Ende Dezember 2025 erfolgen wird. Bis zu diesem Zeitpunkt befindet sich die Leitung weiterhin in Betrieb und ist bei allen Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten innerhalb des Plangebietes Versorgungungen mit Strom oder Gas erforderlich sein, bitten wir darum, den/die Bauinteressenten bzw. das beauftragte Planungsbüro frühzeitig auf eine Kontaktaufnahme mit uns zur Koordination der Versorgung hinzuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die Situation ist bekannt; die Zeitangaben stehen dem Bebauungsplanverfahren oder der geplanten Umsetzung nicht entgegen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
19.	<p>Netze BW GmbH <i>Stellungnahme vom 26.06.2025</i></p> <p>Es bestehen keine weiteren Einwände zu dem ausgelegten Bebauungsplan mit Begründung.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.5.2022 sowie 16.10.2024.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwände.</p> <p>Die Abwägung hierzu erfolgte zum Entwurf.</p>	<p>X</p>	
20.	<p>Stuttgarter Straßenbahnen AG, SSB <i>Stellungnahme vom 09.07.2025</i></p> <p>Folgende Stellungnahme erfolgt seitens der SSB / Unternehmensbereich BS: Wie bereits im Anhörungsverfahren vom September 2024 mitgeteilt, grenzt die Planung unmittelbar an den Haltestellenbereich „Obertürkheim Bahnhof“ bzw. betrifft SSB-Sondernutzungen. Daher wird weiterhin um die Berücksichtigung folgender Punkte gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um auch künftig Fahrgastunterstände (minimal im B-Plan-Bereich/Platzfläche) zur Verfügung stellen zu können, ist zu beachten, dass diese in der Regel „wer- 	<p>Kenntnisnahme. Der Ausschluss von Fremdwerbung bezieht sich weiterhin auf die Baugebietsfläche MU. Der Bebauungs-</p>	<p>X</p>	

	<p>befinanziert“ sind. Sofern im B-Plan ausschließende Regelungen zu Werbeanlage vorhanden sind, sollten diese eine entsprechende Ausnahme für ÖPNV-Anlagen ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die 5 m breite Fläche mit Geh-/ Fahrrecht führt auf die Platzfläche 01. Eine Überfahrt von Fahrzeugen bzw. eine Ausfahrt über die Platzfläche in die ÖV-Anlage sollte unterbunden werden • Im heutigen Seitenbereich der Kurve befindet sich eine Toilettenanlage sowie ein betrieblich notwendiger Verkehrsspiegel; die Standorte sind bei der Planung zu berücksichtigen. <p>Insbesondere der Standort der Toilettenanlage muss in die Planung so integriert werden, dass durch baurechtliche Festsetzungen (bspw. Fläche pv3) keine späteren Einschränkungen bestehen oder der ohnehin knappe südliche Gehwegbereich weiter eingeschränkt wird.</p> 	<p>plan trifft keine weiteren Festsetzungen, die der vorgetragenen Nutzung entgegenstehen.</p> <p>Das Fahrrecht ist auf Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsträger beschränkt; hierzu gab es bereits entsprechende Abstimmungen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Gestaltung der im Bebauungsplan bezeichneten Platzfläche 1 erfolgt, in Abstimmung zum Bauvorhaben auf MU1 und MU2, vorrangig durch die Landeshauptstadt Stuttgart.</p> <p>Die Nutzungsanforderungen und Standorte von Einbauten sind umsetzungsbezogen zu konkretisieren.</p> <p>Die Baumverpflichtungen sind innerhalb pv3 mit den festgesetzten Anforderungen (Baumscheibe, durchwurzelbarer Raum) zu realisieren; pv3 schließt aber keine Nutzung oder Anlagen aus, die innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig sind.</p>	X	
21.	<p>Südwestrundfunk SWR <i>Stellungnahme vom 10.06.2025</i></p> <p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nach wie vor nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine bestehenden oder geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen.</p> <p>Wir weisen - wie bereits in unseren Stellungnahmen vom 11.05.2022 und 19.09.2024 ausgeführt - darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potenziell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstel-</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwände.</p> <p>Die Abwägung hierzu erfolgte zum Entwurf wie folgend: Es sind weder Nutzungen noch Baulichkeiten geplant oder im baulichen Maß zulässig, von denen Reflexionen oder Störungen von Rundfunkwellen zu erwarten sind.</p>	X	

	<p>lung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan enthält keine einschränkenden Festsetzungen bezüglich Empfangsantennen.</p>		
22.	<p>Verband Region Stuttgart <i>Stellungnahme vom 10.07.2025</i></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) im Stadtbezirk Stuttgart-Obertürkheim.</p> <p>Dazu gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 17.10.2024: Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwände.</p> <p>Wird beachtet.</p>	X	
23.	<p>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS) <i>Stellungnahme vom 03.07.2025</i></p> <p>Wir haben keine weiteren Hinweise oder Anregungen zum o.g. Bebauungsplan. In der Begründung des Bebauungsplans ist unter Ziffer 4.2 die vorhandene, sehr gute ÖPNV-Anbindung am Mobilitätspunkt Bahnhof Obertürkheim bereits dargestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Hinweise oder Anregungen.</p>	X	
24.	<p>ZV Bodensee-Wasserversorgung <i>Stellungnahme vom 11.06.2025</i></p> <p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Betroffenheit.</p>	X	
25.	<p>Städtischer Verkehrsbetrieb Esslingen <i>Stellungnahme vom 21.07.2025</i></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung als TöB. Zu dem betreffenden Bebauungsplan haben wir keine Einwände, Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwände, Bedenken oder Anregungen.</p>	X	

26.	DP World Intermodal GmbH <i>keine Stellungnahme</i>			
-----	---	--	--	--

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften Güterbahnhof Obertürkheim (Ob42)

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Veröffentlichung des Planentwurfs wurde vom 10.06.2025 bis 14.07.2025 durchgeführt.

Zusammenstellung der Anregungen aus der Öffentlichkeit:

Nr.	Stellungnahme Ämter	Abwägung	Berücksichtigung	
			ja	nein
1.	<p>Öffentlichkeit 1 <i>Stellungnahme vom 26.06.2025</i></p> <p>Zur Option: "Steg über die Bahnanlagen"</p> <p>Hierzu möchte [ich] noch auf frühere Diskussionen im Bezirksbeirat hinweisen, in denen immer noch auf die bestehende Bahnunterführung hingewiesen wurde, die der fußläufigen Erschließung des Areals (westlich vom Ersatzbach) dient: Wobei hier, so glaube ich, die Deutsche Bahn (DB) eine Nutzung eingeräumt hat. Aus Sicht des Quartiers (Ob 42), sicher ein optimaler Planungsparameter.</p> <p>Bei der wieder aufgegriffenen Option sind jedoch grundlegende Einflüsse des Bauwerkes zu bedenken, die seitens DB, oder eines beauftragten Planers, betrachtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wieviel Querungen lässt ein Raumordnungsverfahren zu? • Grunddienstbarkeit, wegen Querung der DB-Anlagen, (Grundstück, Schienen, Oberleitung) • Je nach Tragwerks Konstruktion, Inanspruchnahme von Bahngelände (Tragstützen) • Zugangsbauwerke: ob Über- oder Unterquerung sind unumgänglich und Barrierefrei auszuführen! • Haftung während der Bauzeit, bezüglich eingeschränkter Nutzung der Schienentrasse • Haftung wegen, ggf. Störung des Bahnverkehrs (Wartung, Beschädigung der Oberleitung) • Präventive Maßnahmen zum Schutz der Oberleitungen, siehe auch Otto-Hirsch-Brücken <p>Ich bitte um Kenntnisnahme meiner Hinweise. S.-Obertürkheim, 26.06.2025 unterzeichnet.</p>	<p>Die Planungsüberlegungen zu einem verbindenden Steg über die Bahn ist als Option sowohl in der Rahmenplanung wie auch zu einer entsprechenden Sicherung der notwendigen Fläche als Vorhaltefläche im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Die konkrete Planung und auch weitere Realisierungsanforderungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Eine Berücksichtigung von Anregungen im Bebauungsplanverfahren ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden für die weitere Planung des Stegs zur Kenntnis genommen.</p>		X

Flächennutzungsplan

Berichtigung Nr. B39

STUTTGART



Amt für Stadtplanung und Wohnen

Güterbahnhof Obertürkheim Stuttgart-Obertürkheim

Berichtigung des Flächennutzungsplans Stuttgart
gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan
Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42)



Geltender Stand

Im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ist die Fläche innerhalb der Geltungsbereiche als 0,88 ha große Gemischte Baufläche Verwaltung (Bestand) und als 0,38 ha große Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

	Gemischte Baufläche Verwaltung (Bestand)
	Gemischte Baufläche (Umnutzung)
	Gewerbliche Baufläche (Bestand)
	Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark (Planung)
	Flächen für Bahnanlagen
	Geltungsbereich



Beabsichtigte Darstellung

Um die Ziele des Bebauungsplans Güterbahnhof Obertürkheim realisieren zu können, ist die Darstellung des Flächennutzungsplans in 0,88 ha gemischte Baufläche (Umnutzung), 0,05 ha gewerbliche Baufläche (Bestand) und in 0,33 ha Grünfläche Landschaftspark (Planung) zu ändern. Im Bebauungsplan wird als Art der Nutzung Mischgebiet (nördlicher Teilgeltungsbereich) und Gewerbegebiet bzw. öffentliche Grünfläche mit CEF-Maßnahmen für den Artenschutz (südlicher Teilgeltungsbereich) festgesetzt.

Der FNP Stuttgart wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Planzeichnung vom 13.03.2025

Maßstab 1 : 7 500

Kartengrundlage: Stadtmessungsamt

UVZ-Nr. 292/2025-N



Verhandelt

zu Frankfurt am Main
am 30. April 2025.

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Jörg Nachtwey

mit dem Amtssitz in
Frankfurt am Main,

erschieden heute:

1. Herr [REDACTED] geboren am [REDACTED]
2. Frau [REDACTED] geboren am [REDACTED]

beide geschäftsansässig Mergenthalerallee 15-21 in 65760 Eschborn,

die Erschienenen zu 1. und 2. nach ihren Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen,
sondern für die

Aurelis Asset GmbH mit Sitz in Eschborn,
Geschäftsanschrift: Mergenthalerallee 15-21 in 65760 Eschborn,
eingetragen im Handelsregister des
Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 82130,

aufgrund Vollmacht vom 28. April 2021, welche bei Beurkundung im Original vorlag und von welcher beglaubigte Abschrift dieser Niederschrift als **Anlage A** beigefügt ist;

3. Herr [REDACTED] geboren am [REDACTED]
4. Herr [REDACTED], geboren am [REDACTED]

beide geschäftsansässig Augsburgstraße 696, 70329 Stuttgart,

die Erschienenen zu 3. und 4. nach ihren Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern für die

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mit beschränkter Haftung
mit Sitz in Stuttgart,
Geschäftsanschrift: Augsburgstraße 696, 70329 Stuttgart,
eingetragen im Handelsregister des
Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 184,

als deren gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer;

5. Frau [REDACTED] geboren am [REDACTED]
geschäftsansässig Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart,

die Erschienene zu 5. nach ihren Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern für die

Landeshauptstadt Stuttgart - Amt für Stadtplanung und Wohnen - Stuttgart,

aufgrund Vollmacht vom 16. April 2025, welche bei Beurkundung im Original vorlag und von welcher beglaubigte Abschrift dieser Niederschrift als **Anlage B** beigefügt ist.

Der Erschienene zu 1. ist dem Notar von Person bekannt. Die Erschienenen zu 2. bis 5. wiesen sich aus durch Vorlage ihrer gültigen amtlichen Lichtbildausweise.

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG wurde nach Belehrung durch den Notar über den Inhalt dieser Bestimmung von den Erschienenen und von dem Notar selbst verneint.

Ferner bestätigten die Erschienenen, handelnd wie angegeben, dass die jeweiligen Beteiligten bei den nachstehenden Erklärungen ausschließlich für eigene Rechnung handeln und dass die dem Notar im Vorfeld der Beurkundung mitgeteilten Angaben zu den jeweiligen wirtschaftlich Berechtigten zutreffend und vollständig sind.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, erklärten sodann mit der Bitte um Beurkundung den

RAHMENURKUNDE ZUM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG

§ 1

Städtebaulicher Vertrag, Bezugsurkunde

1. Planbegünstigte 1, Planbegünstigte 2 und LHS schließen den städtebaulichen Vertrag ab, der dieser Urkunde mitsamt seinen Anlagen 1 bis 3, jedoch mit Ausnahme seines Inhaltsverzeichnis und seines Anlagenverzeichnis, welche jeweils nur zu Dokumentations- oder Informationszwecken beigelegt sind, als **ANLAGE I** beigelegt ist.
2. Soweit im städtebaulichen Vertrag (Anlage I) auf Anlagen mit der Bezeichnung „BU“ Bezug genommen wird, handelt es sich um die Anlagen zu der am 28., 29. und 30. April 2025 zu der UVZ-Nr. 291/2025-N des amtierenden Notars errichteten Bezugsurkunde. Auf die Bezugsurkunde wird für die Zwecke der hier vorliegenden Urkunde verwiesen und Bezug genommen. Die Bezugsurkunde lag bei der heutigen Beurkundung im Original vor und wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Die Erschienenen erklärten nach Belehrung, dass ihnen der Inhalt der Bezugsurkunde bekannt ist, sowie dass sie auf ein erneutes Vorlesen der Bezugsurkunde oder auf die Beilegung der Bezugsurkunde zu dieser Niederschrift und/oder deren Mitausefertigung verzichten.

§ 2

Kosten

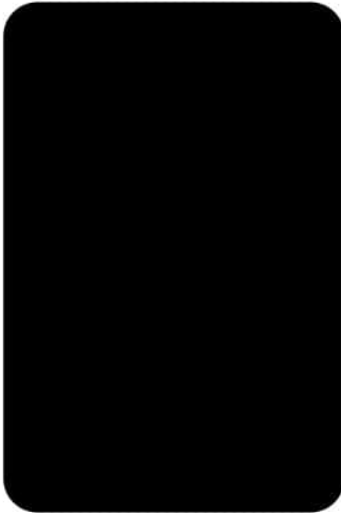
1. Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs trägt die Aurelis Asset GmbH.
2. Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten, trägt jede Vertragspartei für sich.

§ 3

Notarauftrag und Vollmachten, Sonstiges

1. Die Vertragsparteien beauftragen den amtierenden Notar mit dem Vollzug dieser Urkunde. Er soll insbesondere alle erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen und Negativbescheinigungen einholen, die mit ihrem vorbehaltlosen und auflagenfreien Eingang beim Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden. Der Notar wird weiter bevollmächtigt, alle Erklärungen entgegenzunehmen, die der Durchführung dieser Urkunde dienen.
2. Die Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit die Notarangestellten:





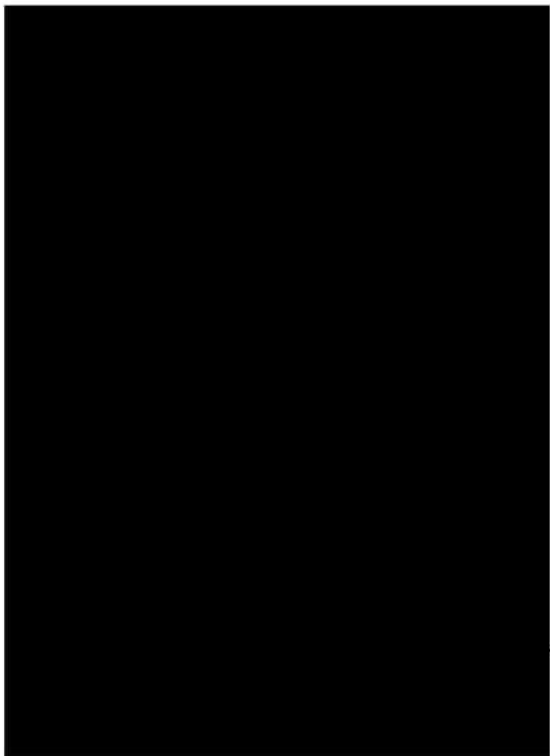
– sämtlich geschäftsansässig Neue Mainzer Straße 75, 60311 Frankfurt am Main –,

je einzeln unter verantwortlicher Überwachung durch den Notar alle zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen einschließlich Vertragsänderungen jeder Art für sie abzugeben und entgegenzunehmen. Die Bevollmächtigungen sind einzeln und unabhängig von der Wirksamkeit des übrigen Urkundsinhaltes erteilt.

3. Von der Vollmacht kann nur vor dem Notar bzw. seinem amtlich bestellten Vertreter oder Nachfolger Gebrauch gemacht werden, der die weisungsgemäße Ausübung der Vollmacht zu überwachen hat. Die Bevollmächtigten haben das Recht, sich jederzeit eine (ggf. auszugsweise) Ausfertigung dieser Urkunde zum Nachweis des Bestehens der Vollmacht erteilen zu lassen.
4. Der Notar wies die Erschienenen darauf hin, dass
 - alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können;
 - alle Vertragsparteien gesamtschuldnerisch für sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages haften.
5. Der Notar stellt fest, dass er den Vertragsparteien in steuerlichen Fragen keine Auskunft erteilt hat und folglich diesbezüglich keinerlei Haftung übernimmt. Die Vertragsparteien bestätigen dies ausdrücklich.

Vorstehende Niederschrift nebst Anlage I und deren Anlagen, jedoch mit Ausnahme derjenigen Teile der Anlage I, die gemäß Vorstehendem nicht Bestandteil dieser Urkunde sind, wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die Anlagen 1 bis 3 den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt.

Sodann wurde die Anlage I und deren Anlagen 1 bis 3 von den Erschienenen genehmigt und von den Erschienenen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:



Notar



Städtebaulicher Vertrag

**zum
Bebauungsplan
und der Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42)
im Stadtbezirk Stuttgart-Obertürkheim**

zwischen einerseits

**Aurelis Asset GmbH
Mergenthaler Allee 15-21
65760 Eschborn**

(im Folgenden: Planungsbegünstigte 1)

und

**SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Augsburger Straße 696
70329 Stuttgart**

(im Folgenden: Planungsbegünstigte 2)

sowie andererseits

**der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS)
- Amt für Stadtplanung und Wohnen -**

Vorbemerkung:

Vertragsgegenstand ist das ca. 2,63 ha große Projektgrundstück im Stadtbezirk Stuttgart-Obertürkheim in der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS). Das Projektgrundstück umfasst die Flurstücke 2000/19 (NO 2415, VN 2010/5) und 2000/25 (NO 2415, VN 2017/5) der Gemarkung Obertürkheim, die sich im Eigentum der Planungsbegünstigten 1 befinden. Zudem liegt das nordwestlich angrenzende Flurstück 2000/11 zu einem kleinen Teil, die Straße am Bahnhof Obertürkheim begleitend, ebenfalls im Geltungsbereich des Projektgrundstücks.

Das bisher von der Planungsbegünstigten 1 zu gewerblichen Zwecken vermietete Areal liegt seit Ende 2018 brach und wird zukünftig nicht mehr als Lager- und Stellplatzfläche benötigt. Das Areal befindet sich zwischen der Bahntrasse und der Bebauung der Augsburgs Straße und grenzt im Norden an den Bahnhofsvorplatz des Bahnhofs Obertürkheim.

Gemäß dem Bebauungsplan 1927/016 Augsburgs Straße Obertürkheim ist für einen Teil der Fläche im Plangebiet die Festsetzung „Verladeplatz“ getroffen. Nachdem lediglich ein geringer Teil des Plangebiets planungsrechtlich gesichert ist und der Großteil gewidmetes Bahngelände war, ist die Schaffung neuen Planrechts notwendig, um die städtebaulichen und freiraumgestalterischen Zielvorstellungen einer Neuordnung und baulichen Entwicklung zu einem attraktiven Wohn-, Büro- und Dienstleistungs- und Gewerbestandort zu realisieren.

Im Vorfeld wurde ein nicht offener städtebaulicher Planungswettbewerb als Einladungswettbewerb im kooperativen Verfahren nach RPW (Richtlinien für Planungswettbewerbe) durchgeführt. Das Preisgericht hat am 30. März 2022 getagt. Als Sieger ist das Büro a+r Architekten hervorgegangen.

Gemäß der Zielvorstellung soll im direkten Anschluss an den Bahnhof (nordwestlicher Teil) ein Urbanes Gebiet mit Einzelhandel und Wohnungen entstehen. Der Charakter dieses nördlichen Teilgebiets zeichnet sich neben einer urbanen und mischgenutzten Atmosphäre auch durch seinen Schwerpunkt auf Wohnnutzung aus. Zudem wird ein Bezug zum Bahnhofsvorplatz und zum Obertürkheimer Ortskern hergestellt. Es soll sich als zeitgemäßer Wohnstandort mit Quartierscharakter und Angeboten für unterschiedliche Lebensmodelle präsentieren. Infrastrukturelle Elemente dienen dem Übergang zum Ortszentrum und schaffen Urbanität und Aufenthaltsqualität gleichermaßen.

Neben dem Schwerpunkt Wohnnutzung werden eine sechspruppige Kindertagesstätte und eine Stadtteilbibliothek am Standort untergebracht. Aufgrund der Standortgunst in Ortsmitte- und Bahnhofsnähe eignet sich der nördliche Gebietsteil für ein differenziertes Wohnungsangebot. Die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemenge sind durch Vielfalt geprägt.

Im südöstlichen Teil ist ein Gewerbegebiet vorgesehen. Der verlängerte Stich von der Augsburgs Straße kommend stellt die Adresse des gesamten Areals und damit auch den „Auftritt des Quartiers“ im Stadtraum dar. Neben einer Bürostruktur sollen flexible Flächenangebote für Gewerbetreibende entstehen, also auch Hallen oder Büro-Hallen-Kombinationen. Das südöstlichste Teilstück des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplanes soll als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche dienen und steht für die weitere Bebauung daher nicht zur Verfügung.

Zudem verfolgt die LHS zur Vernetzung des Quartiers und der Ortslage Obertürkheims mit den westlich der Gleise liegenden Sportflächen die Realisierung eines Fuß- und Radwegestegs über die Gleisanlagen der Bahn. Spricht sich der Gemeinderat bis zum 31.12.2028 nicht für die Realisierung des Stegs aus, wird die für den Steg vorgehaltene Fläche teilweise einer Nutzung im Sinne des gewerblichen Baugebiets zugeführt werden. Auf einer Teilfläche

der Vorhaltefläche westlich des Gewerbegebiets soll darüber hinaus dauerhaft und unabhängig von der Realisierung des Stegs eine Jugendspielfläche realisiert werden.

Die Planungsbegünstigte 1 und die LHS haben am 02.11.2020 eine Vorvereinbarung zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) abgeschlossen. Damit gelten für diesen Vertrag die Regelungen der Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 13/2014, geändert durch GRDRs. 783/2018, zum SIM. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde ein externes Büro beauftragt.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) wurde am 15.12.2020 von den gemeinderätlichen Gremien gefasst.

Das im nordwestlichen Teilgebiet vorgesehene Urbane Gebiet soll nicht von der Planungsbegünstigten 1, sondern von der Planungsbegünstigten 2 umgesetzt werden. Die Planungsbegünstigte 2 hat zu diesem Zweck mit notariellem Kaufvertrag vom 29.04.2021 (UR-Nr. 1539/2021 H des Notars Jochen Hillebrand in Stuttgart) sowie Nachtrag vom 16.05.2024 (UVZ-Nr. 1070/2024 H des Notars Jochen Hillebrand in Stuttgart) die entsprechenden Teilflächen der Planungsbegünstigten 1 aufschiebend bedingt gekauft. Beschränkt auf die Entwicklung des Urbanen Gebiets ist auch die Planungsbegünstigte 2 Vertragspartei dieses Städtebaulichen Vertrags. Den Besonderheiten dieser Konstellation wird in den nachfolgenden Regelungen Rechnung getragen. Die Zuständigkeitsbereiche der jeweiligen Planungsbegünstigten ergeben sich aus **Anlage 1**.

Die Planungsbegünstigte 1 und die LHS werden zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag einen Baudurchführungsvertrag zur Erschließung des Projektgrundstücks abschließen. Gegenstand dieses Baudurchführungsvertrages wird auch die Stichstraße zwischen der Augsburger Straße und dem Bebauungsplangebiet sein, ohne dass durch diesen städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der Stichstraße bereits Verpflichtungen begründet werden.

Die Vertragsparteien schließen diesen städtebaulichen Vertrag auf Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

Soweit in dieser Urkunde auf Anlagen mit der Bezeichnung BU Bezug genommen wird, handelt es sich um Anlagen der Urkunde des amtierenden Notars (UVZ-Nr. 291/2025-N vom 28., 29. und 30. April 2025 -nachfolgend **Bezugsurkunde** genannt-). Die Bezugsurkunde liegt heute in Urschrift vor, auf diese wird nach Belehrung des Notars über die damit verbundenen Folgen gemäß § 13a BeurkG verwiesen. Die Erschienenen erklären, dass ihnen der Inhalt bekannt ist; sie verzichten auf die erneute Verlesung oder Beifügung.

Übersicht

Teil I Übergeordnete Bestimmungen	6
1 Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten	6
1.1 Planungs- und Gutachtenkosten	6
1.2 Verzicht auf die Wertermittlung	7
2 Projekt- und Bauverpflichtung, Planungsrechtsänderung	7
3 Abtretung von öffentlichen Flächen nach SIM	8
4 Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten und Baulasten	8
5 Geförderter Wohnungsbau	9
5.1 Allgemein	9
5.2 Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)	9
6 Soziale Infrastruktur	13
6.1 Kindertagesstätte	13
6.2 Ambulant betreute Wohngemeinschaft	15
6.3 Stadtteilbibliothek	15
6.4 Öffentliche Spielflächen für Kinder und Jugendliche	15
Teil II Bauausführung	16
7 Baudurchführungsvertrag	16
7.1 Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie Geh- und Fahrrechtsflächen	16
7.2 Abfallentsorgung	17
7.3 Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern	18
7.4 Kanal- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a-c BauGB	18
8 Arten-, Naturschutz und Umweltbelange	18
8.1 Vermeidung von Vogelschlag	18
8.2 Außenbeleuchtung	19
8.3 Fassadenbegrünung	19
8.4 Dachbegrünung und Solaranlagen	19
8.5 Niederschlagswassermanagement	20
8.6 Energiestandard	20
8.7 Lärm-Abschirmung MU gegen Kohlhammer-Anlage (Augsburger Str. 722, 70329 Stuttgart)	20
9 Straßenverkehr	20
9.1 Parkieranlagen	20
10 Querungsbauwerk über die Bahnanlagen (Steg)/Jugendspielfläche	21
10.1 Vorhaltefläche Steg und Teilfläche Flurstück Nr. 2000/20	22
10.2 Jugendspielfläche	23
10.3 Regelungen für den Interimszeitraum	23
11 Staubminderungsplan und Lärminderung/-vermeidung für Baustellenbetrieb	23
Teil III Allgemeine Bestimmungen	24
12 Ergänzende Regelungen	24
13 Vertragsstrafen	24
14 Vollstreckungsunterwerfung	25

15	Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel.....	25
16	Rechtsnachfolger.....	25
17	Vermerkung im Baulastenverzeichnis.....	25
18	Wirksamwerden des Vertrags	26

Teil I Übergeordnete Bestimmungen

1 Bebauungsplan, Planungshoheit, Haftung, Planungsleistungen und Planungskosten

Die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) ist bereit, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) im Stadtbezirk Obertürkheim dem Gemeinderat nach § 10 BauGB zur Beschlussfassung vorzulegen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange ungebunden, da auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen grundsätzlich kein Anspruch besteht; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Eine Risikoübernahme durch die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) gegenüber den Planungsbegünstigten 1 oder 2 erfolgt nicht.

Eine Haftung der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) gegenüber den Planungsbegünstigten 1 oder 2 für etwa gegenstandslos werdende Planungskosten oder sonstige Aufwendungen oder Schäden, die im Zusammenhang mit einer nicht wie beabsichtigten Bebauungsplanung eintreten können, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn sich in einem gerichtlichen Verfahren die Unwirksamkeit des Bebauungsplans explizit oder inzident herausstellt.

Die Flächen der Planungsbegünstigten 1, die sich im Geltungsbereich befinden, umfassen die Flurstücksnummern 2000/19 und 2000/25. Zudem liegt das nordwestlich angrenzende Flurstück 2000/11 zu einem kleinen Teil, die Straße am Bahnhof Obertürkheim begleitend, ebenfalls im Geltungsbereich des Projektgrundstücks (**Anlage 1**). Die Fläche des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans beträgt insgesamt ca. 2,63 ha.

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 erkennen die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichten auf evtl. sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB.

1.1 Planungs- und Gutachtenkosten

Die Planungsbegünstigte 1 stellt die Erbringung der für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Fachgutachten und Vermessungsarbeiten auf eigene Kosten sicher. Die Fläche des Geltungsbereichs des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplans Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) beträgt ca. 2,63 ha. Die umlegbaren Planungskosten der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) betragen für alle Verfahrensschritte 36.613,00 Euro (in Worten: sechsenddreißigtausend sechshundertdreizehn Euro). Der Aufstellungsbeschluss wurde seitens der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) gefasst. Die anteiligen Kosten für diesen Verfahrensschritt in Höhe von 20% entsprechen 7.322,60 Euro und sind durch die Planungsbegünstigte 1 zu tragen.

Darüber hinaus trägt die Planungsbegünstigte 1 die Kosten für alle Gutachten und vergleichbaren Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für eine sachgerechte Abwägungsentscheidung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich sind. Die Kosten werden der Planungsbegünstigten 1 im Rahmen von SIM als Last angerechnet. Vor der Beauftragung von Gutachten ist die Erforderlichkeit und der Umfang dieser mit der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) abzustimmen.

Die Fälligkeit der von der Planungsbegünstigten 1 zu tragenden Kosten tritt einen Monat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Vorlage einer entsprechenden Rechnung ein.

Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist ist nach Ablauf des Fälligkeitstages bis zur vollständigen Bezahlung der offene Betrag wie folgt zu verzinsen: Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist der Betrag mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit §

288 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat.

Wenn das Verfahren aus einem von der Planungsbegünstigten 1 zu vertretenden Grund nicht zum Abschluss gebracht wird, verpflichtet sich die Planungsbegünstigte 1 zur Zahlung der bis zum Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB angefallenen anteiligen Planungskosten (20% der Gesamtkosten).

Sollte das Bebauungsplanverfahren aus nicht von den Planungsbegünstigten 1 oder 2 zu vertretenden Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden können, entfällt deren Verpflichtung zur Übernahme der der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) entstandenen Planungskosten. Dies gilt nicht, wenn den Planungsbegünstigten 1 oder 2 bereits eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wurde. Die Kosten für bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren vergebene Gutachten sind der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) in jedem Fall zu erstatten.

1.2 Verzicht auf die Wertermittlung

Die Planungsbegünstigte 1 hat mit E-Mail vom 18.01.2024 auf eine Wertermittlung verzichtet und bestätigt diesen Verzicht hiermit.

2 Projekt- und Bauverpflichtung, Planungsrechtsänderung

Die planerische Grundlage für die Entwicklung des Quartiers wurde im Rahmen eines nicht offenen städtebaulichen Planungswettbewerbs als Einladungswettbewerb im kooperativen Verfahren nach RPW ermittelt. Das Preisgericht hat am 30.03.2022 getagt. Als Sieger ist das Büro a+r Architekten daraus hervorgegangen.

Die Preisgewinner a+r Architekten wurden mit der Weiterentwicklung ihres städtebaulichen Entwurfs beauftragt. Der städtebauliche Entwurf in der überarbeiteten und mit der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) abgestimmten Fassung vom 17.06.2024 (im Folgenden städtebaulicher Entwurf „Güterbahnhofareal Obertürkheim“ **Anlage 2**) stellt die Grundlage für die planerische Konzeption und den Bebauungsplan dar.

Die Planungsbegünstigte 2 verpflichtet sich mit diesem Vertrag, im Rahmen des Bauvorhabens das geplante Urbane Gebiet (in dieser Urkunde auch **MU** genannt) auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs „Güterbahnhofareal Obertürkheim“ unter Berücksichtigung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) einschließlich eventueller verfahrensbedingter Änderungen zu errichten. Für das geplante Gewerbegebiet (in dieser Urkunde auch **GE** genannt) besteht aufgrund der Marktabhängigkeit keine Bauverpflichtung.

Die Planungsbegünstigte 2 verpflichtet sich, spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Bauantrag für das MU einzureichen. Sie verpflichtet sich, im Rahmen des Bauvorhabens das geplante MU innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung bezugsfertig herzustellen. Bei Vorliegen wichtiger Gründe können die vorgenannten Fristen mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verlängert werden.

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich jede für ihren Teil mit diesem Vertrag, die im städtebaulichen Entwurf „Güterbahnhofareal Obertürkheim“ (**Anlage 2**) gebündelten folgenden übergeordneten Konzepte bei der Umsetzung des Gesamtprojekts nach Maßgabe des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und sicherzustellen.

- Freiräumliches Gestaltungskonzept (**Anlage BU7**)

- Entwässerungskonzept (**Anlage BU11**, ist auch in den Gutachten zum Bebauungsplan enthalten)
- Verkehrskonzept (**Anlage BU13**)

Fassadengestaltung

Vor Einreichung der Baugenehmigung sind zur Abstimmung der Fassadengestaltung von den Planungsbegünstigten 1 und 2 erstellte Fassadenpläne der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) vorzulegen.

Einfriedung

Notwendige Maßnahmen (z.B. Einfriedungen) im Verhältnis zum westlich angrenzenden Bahngelände werden die Planungsbegünstigten 1 und 2 -jede für ihren Teil- bilateral mit der Deutschen Bahn AG, Berlin, oder mit einem mit der Deutschen Bahn AG, Berlin, in entsprechender Anwendung des § 15 AktG verbundenen Unternehmens festlegen.

3 Abtretung von öffentlichen Flächen nach SIM

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich, die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen unentgeltlich an die LHS (Liegenschaftsamt) abzutreten: Bahnhofplatz (Platz der Mobilität), Erschließungsstraße mit Wendekreis, Grünflächen und Artenschutz, Winzerplatz. Hierfür sind weitere Verträge jeweils zwischen Planungsbegünstigter 1 und 2 sowie der LHS (Liegenschaftsamt) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschließen.

Die betroffenen Flächenanteile sind, vorbehaltlich der erforderlichen beabsichtigten Neuvermessung, in **Anlage 3** aufgeführt.

4 Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten und Baulasten

Um die Versorgung des Stadtbezirks mit Energie und Telekommunikationsanlagen zu gewährleisten, werden im Projektgrundstück dort, wo es erforderlich ist, Flächen mit Leitungsrechten belegt. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen dienen der Anlage, Wartung und Instandsetzung der Versorgungseinrichtung durch Versorgungsträger und Stadt. Die Flächen sind von baulichen Anlagen frei zu halten. Stellflächen zur Lieferung, Ver- und Entsorgung sind in Absprache mit der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) möglich. Zufahrten zu Tiefgaragen sind davon ausgenommen.

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich -jede für ihren Teil-, im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der LHS im Grundbuch zu sichern. Die jeweilige Planungsbegünstigte trägt dafür die Kosten. Im MU hat die dingliche Sicherung bis zur Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen, im GE bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Ggf. müssen diese zusätzlich als Baulasten gesichert werden. Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich, diese Baulasten ebenfalls auf ihre Kosten zu übernehmen.

Vorhandene und neu gebaute Abwasserkanäle sind dinglich zu sichern, sofern sie sich nicht im öffentlichen Raum befinden. Dazu werden die Leitungsrechte durch Eintragung von Dienstbarkeiten durch die Planungsbegünstigte 1 zugunsten der LHS im Grundbuch gesichert. Die Einräumung dieser Rechte/Belastungen erfolgt unentgeltlich. Dies gilt auch für ggf. neu zu bauende Kanäle. Diese gehen auf öffentlich gewidmetem Grund nach Fertigstellung in das Eigentum der LHS über. Sollten Kanäle auf privatem Grund liegen, muss sichergestellt werden, dass die privaten Flächen mit öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit den Fahrzeugen der Dienststelle Kanalbetrieb befahren werden können und dürfen. Der Schutzstreifen beträgt beiderseits der Kanäle in jede Richtung 1,75 m und darf nicht bebaut werden.

Sofern erforderliche Stellplätze außerhalb der jeweiligen Baugrundstücke nachgewiesen werden sollen, wird die Planungsbegünstigte 1 die für das GE erforderlichen Stellplätze gemäß § 37

Abs. 5 S. 2 LBO durch Eintragung einer Baulast zugunsten neu zu bildender Grundstücke im GE₂ im Baulastverzeichnis sichern. Die Kosten dafür trägt die Planungsbegünstigte 1.

5 Geförderter Wohnungsbau

5.1 Allgemein

Die Planungsbegünstigte 2 verpflichtet sich, auf dem Projektgrundstück 30 % der neu geschaffenen Bruttogrundfläche Wohnen (ca. 4.280 m² BGF(R)) für den geförderten Mietwohnungsbau bereitzustellen. Dies entspricht einer Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) von ca. 3.000 m² (ca. 70 % der Bruttogrundfläche Wohnen). Die genaue Ausgestaltung erfolgt gemäß Ziffer 5.2 dieses Vertrags.

5.1.1 Besondere Verpflichtungen

Die Planungsbegünstigte 2 verpflichtet sich,

- a) die preisgebundenen Mietwohnungen gemäß Ziffer 5.2 stets in gutem Bauzustand zu erhalten,
- b) die preisgebundenen Mietwohnungen gemäß Ziffer 5.2 auf die Dauer von 30 (i. W. dreißig) Jahren ab Bezugsfertigkeit im eigenen Bestand zu halten,
- c) die preisgebundenen Mietwohnungen gemäß Ziffer 5.2 ausreichend zu versichern und im Falle einer Zerstörung durch Brand oder Einsturz im vorherigen Umfang alsbald wiederherstellen zu lassen,
- d) Vertretern der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) auf Verlangen die Berücksichtigung der preisgebundenen Mietwohnungen gemäß Ziffer 5.2 zu ermöglichen (soweit mietrechtlich zulässig).

5.1.2 Datenschutz

Zur Überwachung der sich aus der Förderung ergebenden Verpflichtungen werden gemäß den §§ 20 und 21 Landeswohnraumförderungsgesetz (nachfolgend „LWoFG“) die erforderlichen Daten durch die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.

5.2 Allgemeine Sozialmietwohnungen (SMW)

Die Planungsbegünstigte 2 verpflichtet sich, die als Sozialmietwohnungen (nachfolgend „SMW“) ausgewiesenen neu zu errichtenden Wohnungen für die Dauer von mind. 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit entsprechend den Mietpreis- und Belegungsbindungen an berechtigte Haushalte zu vermieten.

Die SMW sind nach den Ausführungen des LWoFG sowie nach den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz (nachfolgend „DH-LWoFG“) in der jeweils geltenden Fassung zu errichten und zu vermieten.

Die Planungsbegünstigte 2 kann für die neu zu errichtenden SMW Landesmittel des Wohnraumförderungsprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg beantragen, soweit diese Mittel zur Verfügung stehen.

Die Verpflichtungen der Planungsbegünstigten 2 für die SMW ergeben sich aus dem im Jahr der Anmeldung geltenden Förderprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ sowie den Ausführungen des LWoFG. Die Verpflichtungen werden im Rahmen der Förderzusage geregelt. Zu sichernde Grundpfandrechte der L-Bank sind an rangbereiteter Stelle des geförderten Objekts zu

bestellen. Dieser Sicherheit dürfen nur Grundpfandrechte vorgehen, die der Finanzierung der geförderten Wohnungen dienen.

Die Planungsbegünstigte 2 erstellt die als SMW ausgewiesenen Wohnungen auf dem Projektgrundstück mit einer Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung von ca. 3.000 m² (entspricht 30 % der neugeschaffenen Wohnfläche und ca. 42 Wohnungen) im Rahmen der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes.

Die Planungsbegünstigte 2 hat sechs Monate vor Fertigstellung der Neubauwohnungen das voraussichtliche Datum der Bezugsfertigkeit der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) mitzuteilen.

Es sind die in dem zum Zeitpunkt der Anmeldung geltenden Förderprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ geforderten Energiestandards und Nachhaltigkeitszertifizierungen zu erbringen. Der notwendige Energiestandard für die zur Förderung vorgesehenen SMW kann von dem unter Ziffer 8.6 genannten Energiestandard abweichen. In diesem Fall ist die verschärfte Vorgabe umzusetzen.

5.2.1 Wohnungsgemeinschaft SMW

Die Lage dieser Wohnungen im Vorhaben, die Wohnungsgrößen und das Wohnungsgemeinschaft der neu zu errichtenden SMW sind mit der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) abzustimmen.

5.2.2 Belegungsbindung SMW

Die SMW dürfen auf die Dauer von 30 (i. W. dreißig) Jahren ab Bezugsfertigkeit nur an wohnberechtigte Mieterhaushalte vergeben werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein nach § 15 LWoFG die Einhaltung der für die Wohnungen maßgeblichen Einkommensgrenzen nachweisen (Belegungsbindung). Ferner ist die Belegung gemäß den geltenden DH-LWoFG zu beachten.

Die Planungsbegünstigte 2 verpflichtet sich, wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt, sowohl SMW mit städtischem Belegungsrecht, als auch SMW ohne städtisches Belegungsrecht zu erstellen:

Wohnfläche gefördert	Belegungsrecht
30% (entspricht ca. 900 m ² bzw. ca. 12 Wohnungen)	Allgemeine Sozialmietwohnungen mit städtischem Belegungsrecht
70% (entspricht ca. 2.100 m ² bzw. ca. 30 Wohnungen)	Allgemeine Sozialmietwohnungen ohne städtisches Belegungsrecht

Sofern die Planungsbegünstigte 2 über die SIM Anforderungen hinausgehende SMW projektiert, bleibt das Belegungsrecht für die zusätzlich erbrachten Wohnungen vollständig bei ihr.

5.2.3 Mietpreisbindung SMW

Die SMW dürfen in der 30-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung nur zu einer monatlichen Nettokaltmiete von mindestens XXXX unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (nachfolgend „OVM“) vermietet werden.

Die LHS sichert im Gegenzug eine ergänzende städtische Mitfinanzierung zu, soweit Fördermittel vorhanden sind.

Die Planungsbegünstigte 2 erkennt ausdrücklich die Ermittlung der OVM für den Neubau anhand des geltenden qualifizierten Stuttgarter Mietspiegels in Abstimmung mit der LHS (Amt

für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) an.

Für einen Garagen- oder Stellplatz darf nicht mehr als das ortsübliche Entgelt vereinbart werden.

Heiz- und Betriebskosten außer Kosten der Verwaltung können an die Mieter weitergegeben werden.

Die Miete darf während des 30-jährigen Bindungszeitraums nur entsprechend den Vorgaben des aktuellen Förderprogramms des Landes „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ erhöht werden. Dies gilt auch dann, wenn das allgemeine Mietrecht für Wohnraum eine Mieterhöhung darüber hinaus zulassen würde.

Diese Regelung zur Miethöhe gilt bei jedem Abschluss eines Mietvertrages (Mietpreisbindung).

Die Mietpreisbindung ist auf die Dauer von 30 Jahren nach Bezugsfertigkeit befristet. Nach Ablauf des Bindungszeitraums sind die gesetzlichen Mietpreisbestimmungen maßgebend.

Bei jedem Verstoß gegen die Mietpreisbindung ist die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) berechtigt, eine Vertragsstrafe festzusetzen. Für die Bemessung der Vertragsstrafe sowie ihrer Vollstreckung finden die Regelungen der Ziffer 13 dieses Vertrages entsprechend Anwendung. Die Planungsbegünstigte 2 erkennt diese Regelung ausdrücklich an.

5.2.4 Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung und mögliche Anschlussförderungen

Nach 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit der errichteten SMW entfallen die Belegungs- und die Mietpreisbindungen. Die preisgebundenen Mietwohnungen sind dann frei und können durch die Planungsbegünstigte 2 eigenverantwortlich vermietet werden.

9 Monate vor Ende der Bindungsfrist prüft die Planungsbegünstigte 2 die Möglichkeiten, Anschlussförderungen für den sozialen Mietwohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

Sollte sich für die Planungsbegünstigte 2 eine nach dem Europäischen Beihilferecht zulässige Rendite aufgrund eines geltenden Mietwohnraumförderprogramms erzielen lassen, sollte die Anschlussförderung des Landes in Anspruch genommen und die Bindungen dementsprechend verlängert werden.

Sollte keine ausreichende Wirtschaftlichkeit gegeben sein, wird die LHS unter dem Vorbehalt vorhandener Haushaltsmittel eine Mitfinanzierung in Aussicht stellen. Angestrebt wird die zeitlich maximale Verlängerung, die der Fördergeber im dann geltenden Förderprogramm vorgibt.

Voraussetzung für eine Anschlussförderung ist, dass die Haushalte hinsichtlich Einkommen und Haushaltgröße förderberechtigt sind.

5.2.5 SMW mit städtischem Belegungsrecht

5.2.5.1

Die Planungsbegünstigte 2 erstellt die Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht auf dem Projektgrundstück mit einer Wohnfläche von ca. 900 m² (entspricht ca. 12 Wohnungen) im Rahmen der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung (Wohnungsbau BW).

5.2.5.2

Für diese SMW erhält die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) auf die Dauer von 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit das Belegungsrecht. Diese Wohnungen dürfen an keine anderen als von der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen) benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden.

Die Planungsbegünstigte 2 erhält von der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und bei jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums entsprechend den Vormerk- und Belegungsrichtlinien eine Vorschlagsliste von fünf wohnungssuchenden Haushalten, mind. jedoch drei Haushalte, d.h. Wohnungsbewerbern/Wohnungsbewerberinnen aus der städtischen Vormerkdatei im Sinne eines Benennungsrechts nach § 4 Abs. 13 LWoFG.

Die städtischen Belegungsrechte sind inhaltlich auf die Wohnraumüberlassung an Wohnungsnotfälle und Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung begrenzt.

5.2.5.3

Die Fertigstellung der Neubauwohnungen ist sechs Monate vorher und das Freiwerden einer dem städtischen Belegungsrecht unterliegenden Wohnung unmittelbar nach Bekanntwerden der Kündigung der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) in Textform bekannt zu geben. Im Falle der mittelbaren Belegung sind die Wohnungsdaten der anzurechnenden Wohnung aus dem Gebäudebestand der Planungsbegünstigten 2 spätestens bei Bezugsfertigkeit der Neubauwohnung mitzuteilen.

Nach Ablauf der vertraglichen Bindungsdauer sind die geförderten Wohnungen in der Belegung frei und können durch die Planungsbegünstigte 2 eigenverantwortlich vermietet werden.

5.2.5.4

Zur Sicherung der vorstehend genannten Nutzungsbeschränkungen (städtisches Belegungsrecht, Ausschluss der Überlassung an Nichtberechtigte, jeweils auf die Dauer von 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit) bestellt die Planungsbegünstigte 2 eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der LHS und zulasten des Projektgrundstücks mit folgendem Inhalt:

„Die preisgebundenen Sozialmietwohnungen mit städtischem Belegungsrecht dürfen auf die Dauer von 30 (i.W. dreißig) Jahren ab Bezugsfertigkeit (nachfolgend Bindungszeitraum) an keine anderen als die von der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) bestätigten oder benannten Mieter zur Nutzung überlassen werden (städtisches Belegungsrecht).

Die Eigentümerin darf den Besitz an den Wohnungen auflösend befristet auf die Dauer von 30 Jahren gerechnet ab Bezug nicht Dritten überlassen, es sei denn, die Besitzübergabe erfolgt an von der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) bestätigte Dritte (Eigenbestandshaltung). Die Dienstbarkeit ist befristet. Sie erlischt 30 Jahre nach Bezugsfertigkeit der preisgebundenen Wohnungen.“

Werden für die einzelnen Wohnungen jeweils Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher angelegt, ist diese Nutzungsbeschränkung im jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuch abzusichern.

Die Antragstellung erfolgt durch die Planungsbegünstigte 2 im Rahmen der Grundstücksneueinrichtung oder mit der Erteilung der Baugenehmigung für das Vorhaben auf dem Projektgrundstück. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit sowie die Kosten der späteren Löschung trägt die Planungsbegünstigte 2.

Die befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit erhält Rang vor eventuellen Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs. Erforderlichenfalls verpflichtet sich die Planungsbegünstigte 2, entsprechende Rangrücktrittserklärungen der Gläubiger beizubringen.

Die LHS (Liegenschaftsamt, Abteilung Grundstücksverkehr) verpflichtet sich, nach Ablauf des Bindungszeitraums auf Verlangen der Planungsbegünstigten 2 für die Dienstbarkeit eine Löschungsbewilligung in der Form des § 29 Grundbuchordnung zu übergeben. Eventuelle Kosten für die Löschung werden von der Planungsbegünstigten 2 getragen.

Die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verzichtet bei der Planungsbegünstigten 2 auf die Eintragung solange keine Weiterveräußerung des Grundstücks erfolgt.

5.2.6 SMW ohne städtisches Belegungsrecht

5.2.6.1

Die Planungsbegünstigte 2 erstellt die Wohnungen ohne städtisches Belegungsrecht auf dem Projektgrundstück mit einer Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung von ca. 2.100 m² (entspricht ca. 30 Wohnungen) im Rahmen der Allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung des Landes. Die Abwicklung erfolgt im Rahmen des beantragten Landeswohnraumförderungsprogramms „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ in der jeweils geltenden Fassung (Wohnungsbau BW).

5.2.6.2

Die Belegung der Wohnungen an wohnberechtigte Mieterhaushalte erfolgt durch die Planungsbegünstigte 2. Die Planungsbegünstigte 2 erhält auf Wunsch von der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) nach Freimeldung der Wohnung bei der Erstvermietung und bei jeder Wiedervermietung innerhalb des Bindungszeitraums entsprechend den Vormerk- und Belegungsrichtlinien eine Vorschlagsliste von Wohnungsbewerbern/Wohnungsbewerberinnen aus der städtischen Vormerkdatei.

5.2.6.3

Bei einem Mieterwechsel einer Wohnung ist der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Sachgebiet Wohnraumversorgung) unverzüglich (spätestens zwei Wochen nach Mietvertragsabschluss) der Mietvertrag und der gültige Wohnberechtigungsschein des Mieters bekannt zu geben bzw. vorzulegen.

6 Soziale Infrastruktur

Die im Quartier geplanten sozialen und gemeinschaftlichen Nutzungen umfassen eine Kindertagesstätte, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft sowie eine Stadtteilbibliothek.

Die durch die Neubebauung des Gebiets verursachten und infolge dessen notwendigen Infrastrukturmaßnahmen wurden durch die zuständigen Fachämter der LHS ermittelt. Eine Berechnung der Jugendhilfeplanung am 30.03.2021 ergab einen Bedarf einer dreigruppigen Kindertagesstätte – verursacht durch die neuen Wohnungen im MU. Darüber hinaus werden weitere drei Gruppen zur Bedarfsabdeckung der Bestandswohngebiete im Bezirk Obertürkheim durch die Planungsbegünstigte 2 projektiert.

6.1 Kindertagesstätte

Bauverpflichtung und Planungsvorgaben

Die Planungsbegünstigte 2 sichert zu, auf dem Projektgrundstück eine betriebsbereite und betriebserlaubnisfähige Tageseinrichtung für Kinder mit sechs Gruppen (einschließlich jeweils einer Aufbereitungsküche, einer weiteren Teeküche, Garderoben, Sanitäranlagen mit Anschlüssen für Wickeltische) mit entsprechenden Außenanlagen (einschließlich Spielgeräten und Sonnenschutz) in der erforderlichen Größe auf eigene Kosten zu errichten und diese mit einer 50-jährigen Zweckbindungsfrist zum Betrieb einer Tageseinrichtung für Kinder zur

Verfügung zu stellen. Das zum Betrieb einer städtischen Einrichtung erforderliche Raumprogramm (Hauptnutzfläche), inklusive Außenanlagen und teilweiser Ausstattung, ergibt sich aus **Anlage BU4**. Lose Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände (wie z.B. Kühlschränke, Gastro-Spülmaschinen, Regenerieröfen und Wickeltischen) bringt der jeweilige Nutzer ein. Die Planungsbegünstigte 2 verpflichtet sich, die Einrichtung für eine Zweckbindungsfrist von 50 Jahren betreiben zu lassen. Ein geeigneter Betreiber wird jeweils mithilfe eines öffentlichen nicht-förmlichen Interessenbekundungsverfahrens der LHS (Jugendamt) ausgewählt. Es ist sicherzustellen, dass je Kind eine Fläche von ca. 8-10 m² Außenspielfläche bereitgestellt wird. Die Planung und der Bau der Kindertagesstätte und der Außenanlagen erfolgen nach den jeweils aktuellen Vorgaben des Landesjugendamts (KVJS) und der Baugenehmigungsbehörde. Als Orientierung für die Planung ist ein Raumprogramm für eine 6-gruppige Einrichtung in **Anlage BU4** einsehbar. Die Planungsbegünstigte 2 verpflichtet sich zur Einhaltung der Vorgaben der Genehmigungsbehörde KVJS. Weitere Hinweise für den Bau einer Tageseinrichtung für Kinder sind den aktuellen Leitfäden des Jugendamtes zu entnehmen.

Die Betreuung der U3-Gruppen (Kinder von 0-3 Jahren) sollte aus Brandschutzgründen im Erdgeschoss erfolgen. Der Außenbereich der Kita dient ausschließlich der privaten Nutzung durch die Kindertageseinrichtung und ist wie die gesamte Einrichtung barrierefrei zu gestalten. Die Planung muss den einschlägigen Spielgerätenormen entsprechen und eine TÜV-Abnahme gewährleisten. Es soll hierbei auch eine geordnete Bring- und Abholsituation für die Kinder berücksichtigt werden. Die Anlieferung, Müllabholung sowie die baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Betriebsträger/Interessenbekundungsverfahren

Der Betriebsträger der Kindertagesstätte (Kita) wird mithilfe eines öffentlichen nicht-förmlichen Interessenbekundungsverfahrens der LHS (Jugendamt) ausgewählt und abschließend per Beschluss vom Gemeinderat der LHS bestimmt. Die Einrichtung ist für die Dauer der Zweckbindungsfrist von 50 Jahren als Tageseinrichtung für Kinder betreiben zu lassen.

Mit einer Miete von [REDACTED] ist aus Sicht der Planungsbegünstigten 2 keine kostendeckende Herstellung der Kita möglich, daher wird auf die Festlegung der konkreten Miethöhe in diesem Vertrag verzichtet. Die Einrichtung ist für Dauer von mindestens 25 Jahren an den ermittelten Betriebsträger zu vermieten, zu einem angemessenen Mietzins, der sich aus der konkreten von der LHS noch zu prüfenden Kostenmietberechnung ergibt. Bei der Mietberechnung wird die sich durch Berechnung der Jugendhilfeplanung am 30.03.2021 ermittelte Last des Bedarfs einer dreigruppigen Kindertagesstätte – verursacht durch die neuen Wohnungen im MU – kostenmindernd angerechnet. Die Planungsbegünstigte 2 und die LHS haben sich auf eine entsprechende Mietberechnung verständigt. Die anfallenden Kosten sind nach den Kostengruppen des Baukosteninformationsindex aufzuschlüsseln und der LHS 6 Monate vor Fertigstellung der Kita zur Prüfung vorzulegen. Der konkrete Mietzins ergibt sich aus der von der LHS geprüften Kostenmietberechnung.

Sollte kein geeigneter Betreiber ermittelt werden können, verpflichtet sich die LHS (Liegenschaftsamt), die Einrichtung für die Laufzeit von mindestens 25 Jahren zur oben genannten Kostenmietberechnung anzumieten. Der Abschluss des konkreten Mietvertrags steht noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der gemeinderätlichen Gremien der LHS. In diesem Fall erfolgt die Planung und der Bau der Einrichtung nach den Vorgaben der LHS (Liegenschaftsamt und Jugendamt) und die Freiflächengestaltung der Kindertagesstätte (Beläge, Möblierung, Bepflanzung) ist zusätzlich mit der LHS (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abzustimmen.

Die Verpflichtung der LHS (Liegenschaftsamt) zur Anmietung der Kindertagesstätte besteht auch zu jedem beliebigen späteren Zeitpunkt während der 50-jährigen Zweckbindungsfrist. Hierzu teilt die Planungsbegünstigte 2 der LHS (Jugendamt) mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens zwölf Monaten mit, dass sie die Anmietung durch die LHS (Liegenschaftsamt)

bzw. eines durch Trägerausschreibung des Jugendamtes noch zu ermittelnden freien Trägers wünscht.

6.2 Ambulant betreute Wohngemeinschaft

Über die Forderungen des SIM hinaus verpflichtet sich die Planungsbegünstigte 2, in Abstimmung mit der LHS (Sozialamt) die Herstellung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft mit 8-12 Plätzen vorzusehen. Diese sollte möglichst auch für Personen mit Demenzerkrankungen geeignet sein. Neben der notwendigen Barrierefreiheit der Wohnung ist auch jeweils ein barrierefrei zugänglicher Außenbereich in die Planung miteinzubeziehen. Dieser sollte für jeweils etwa 15 Personen konzipiert und mit Sitzgelegenheiten in ausreichender Anzahl, wenn möglich auch überdacht, ausgestattet sein. Pro Bewohner der ambulant betreuten Wohngemeinschaft sollen mindestens 35,0 m² Wohnfläche angesetzt werden.

Die architektonische Gestaltung der Wohnung orientiert sich am Privathaushalt. Die Brand-schutzbestimmungen aufgrund des Wohnens von körperlich eingeschränkten Menschen müssen beachtet werden.

Die zum Betrieb erforderliche Ausstattung sowie das Raumprogramm ergibt sich aus **Anlage BU5**.

Eine Umnutzung der ambulanten betreuten Wohngemeinschaft für Pflegebedürftige in kleinere autarke Wohneinheiten ist zu ermöglichen. Es sollten möglichst wenig tragende Wände vorhanden sein, um im Falle einer Umnutzung möglichst viel Gestaltungsfreiheit zu haben. Es sind pro Wohngemeinschaft mindestens 2 PKW-Stellplätze vorzusehen.

Sollte sich nach entsprechendem Trägerauswahlverfahren kein Träger finden, welcher die Wohngemeinschaft zu einer kostendeckenden Miete betreiben kann, behält sich die Planungsbegünstigte 2 vor, die Flächen als freifinanzierte Wohnungen zu vermieten.

6.3 Stadtteilbibliothek

Gemäß der Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 183/2022 besteht der Bedarf einer Stadtteilbibliothek im Stadtbezirk Obertürkheim. Die Planungsbegünstigte 2 erklärt sich bereit, in Abstimmung mit der LHS (Liegenschaftsamt) zu prüfen, inwieweit diese Stadtteilbibliothek zu einer angemessenen Kostenmiete im Rahmen ihres Bauvorhabens im MU realisiert werden kann.

Die für einen möglichen Betrieb erforderliche Ausstattung sowie das Raumprogramm ergibt sich aus **Anlage BU6**.

6.4 Öffentliche Spielflächen für Kinder und Jugendliche

Darüber hinaus verpflichten sich die Planungsbegünstigten 1 und 2 zur Umsetzung und Gestaltung der öffentlichen Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder (siehe Fortschreibung Spielflächenleitplan 2011/12).

Die Planung sieht dabei eine Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche im MU, einen Spielplatz am Winzerplatz (Platzfläche 02) sowie eine Jugendspielfläche auf der Steg-Vorhaltefläche vor. Kommt der Steg nicht zur Umsetzung (siehe Ziff. 10), verbleibt die Jugendspielfläche dauerhaft westlich des gewerblichen Baugebiets. Die Herstellungs- und Unterhaltungspflichten richten sich nach Ziff. 7.1. Nachfolgend sind inhaltliche Anforderungen geregelt.

Die Planungsbegünstigte 1 verpflichtet sich zur Herstellung des Spielplatzes am Winzerplatz. Die Kosten für den Unterhalt nach Übertragung der Fläche trägt die LHS (Garten-, Friedhofs- und Forstamt).

Die Planungsbegünstigte 2 verpflichtet sich hingegen, die Spielgeräte sowie die Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche im MU herzustellen und dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Für die einzelnen Leistungsphasen Vorentwurfs-, Entwurfs- und Ausführungsplanung ist eine Abstimmung mit der LHS (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) erforderlich. Sämtliche Beläge und Ausstattungsgegenstände wie Bänke, Mülleimer und Spielgeräte in den öffentlichen Grünanlagen und Spielplätzen müssen den städtischen Standards entsprechen und sind vor der Ausschreibung von der LHS (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) freizugeben. Alle anfallenden Kosten (Planung und Herstellung) übernimmt die Planungsbegünstigte 2.

Für die Schaffung der öffentlichen Spielflächen sind die Qualitätsstandards des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) von den Planungsbegünstigten 1 und 2 anzuwenden, sofern die Spielflächen in dessen Anwendungsbereich fallen. Zugunsten der Allgemeinheit sollten diese Spielplätze als Orte der Begegnung ausgestaltet sein, die eine Kommunikation zwischen der Bewohnerschaft ermöglichen (z. B. Ausstattung mit Sitzgelegenheiten und altersübergreifende Freiflächengestaltung). Die Herstellungs- und Unterhaltungspflichten der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie Geh- und Fahrrechtsflächen sind in der nachfolgenden Tabelle (siehe Ziffer 7.1) geregelt.

Die Vorentwurfs-, Entwurfs- und Ausführungsplanungen der öffentlichen Spielflächen der Planungsbegünstigten 1 und 2 bedürfen der Freigabe durch die LHS (Garten-, Friedhofs- und Forstamt). Nach Herstellung der Flächen ist eine sicherheitstechnische Abnahme durch einen unabhängigen Sachverständigen (Spielplatzprüfer) durch die Planungsbegünstigten 1 und 2 zu erwirken.

Teil II Bauausführung

7 Baudurchführungsvertrag

7.1 Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen sowie Geh- und Fahrrechtsflächen

Die Planungsbegünstigte 1 verpflichtet sich, vor Baubeginn mit der LHS (Tiefbauamt) über die Planung und Herstellung der Verkehrsanlagen inklusive der Baumstandorte einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen. Hierin werden alle durch das Bauvorhaben erforderlichen Herstellungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum (z.B. Herstellung/Umbau von Straße und Gehweg), Herstellung und Unterhaltung der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Fläche, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Markierungen, Verkehrseinrichtungen, öffentliche Entwässerung u.a.) sowie die Anpassungen an den Bestand geregelt. Dabei sind die Flächen der Verkehrsanlagen (mit Ausnahme der Fahrbahn der Erschließungsstraße) in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Baudurchführungsvertrag regelt auch die Pflicht zur Abnahme der hergestellten Flächen durch die zuständigen Ämter der LHS.

Für die Durchwegung mit Geh- und Fahrrechtsflächen zugunsten der LHS im MU sowie im südlichen Bereich zwischen Wendefläche und CEF (continuous ecological functionality) Fläche sind die jeweiligen Planungsbegünstigten verantwortlich. Dazu ist jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der LHS zu bestellen. Es bedarf keiner zusätzlichen straßenrechtlichen Widmung. Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht verbleiben bei den jeweiligen Planungsbegünstigten. Bei Planung und Bau ist auf die Einhaltung aller Normen zu achten. Vor Übergabe der Flächen an die LHS ist eine Abnahme zu vereinbaren.

Hinsichtlich der Herstellungs- und Unterhaltungspflichten gilt Folgendes:

Fläche Nr. (siehe Anl. 3)	Fläche, soweit zukünftig öffentlich	Planung, Herstellung und Kostentragung	Übertragung an LHS	Unterhaltung
1	Bahnhofplatz	LHS, nach Übertragung durch Planungsbegünstigte 2	ja, unentgeltlich	LHS
5	Winzerplatz (inkl. Spielfläche)	Planungsbegünstigte 1	ja, unentgeltlich	LHS
10	SIM-Spielfläche im MU	Planungsbegünstigte 2	nein	LHS
2	Öff. Erschließungsstraße mit Wendekreis	Planungsbegünstigte 1	ja, unentgeltlich	LHS
3	Artenschutz-/ CEF-Fläche	Planungsbegünstigte 1	ja, unentgeltlich	LHS, Ablösung durch Planungsbegünstigte 1
7+8	Jugendspielfläche mit Anbindung an Winzerplatz	Planungsbegünstigte 1: ggf. Maßnahmen für Zwischennutzung, keine Herstellung/Kostentragung der Spielfläche	ja, entgeltlich	LHS
9	Vorhaltefläche Steg	Planungsbegünstigte 1: ggf. Maßnahmen für Zwischennutzung, keine Herstellung	Bei Baubeschluss LHS gem. Ziff. 10: ja, entgeltlich	Bei Baubeschluss LHS gem. Ziff. 10: LHS

7.2 Abfallentsorgung

Die LHS (AWS, Abfallwirtschaft Stuttgart) setzt voraus, dass im gesamten Plangebiet alle Grundstücke gemäß den Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der LHS und den Richtlinien der VDI 2160 an die LHS (AWS, Abfallwirtschaft Stuttgart) angeschlossen werden können. Der Transportweg von Abfallbehälterstandplätzen bzw. von Bereitstellungsflächen bis zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeugs darf u.a. max. ein Gefälle/eine Steigung von 2% aufweisen, keine Stufen beinhalten und darf nicht mehr als 15 Meter betragen. Die zur Befahrung vorgesehenen Flächen müssen in ihrem Aufbau/Untergrund und ihrer Befahrbarkeit samt Schleppkurven so beschaffen sein, dass sie mit dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können (erforderliche Tragfähigkeit von 32 t).

Eine Verpflichtung für das Befahren von Privatgrundstücken oder das Rückwärtsfahren besteht nicht. Eventuell erforderliche Wendeanlagen müssen sich grundsätzlich an die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) 2006 halten. Abweichungen sind möglich, sofern sie mit dem von der LHS durchgeführten Fahrversuch vom Oktober 2010 und der daraus abgeleiteten Bemessungsgrundlage für eine Fahrzeuglänge von 10,50 m funktionieren.

Bei der ggf. erfolgenden Planung von Unterflursystemen müssen die Vorgaben der LHS (AWS, Abfallwirtschaft Stuttgart) zwingend beachtet werden. Hier hat die Planung daher in enger Abstimmung zwischen den Planungsbegünstigten 1 und 2 mit der LHS (AWS, Abfallwirtschaft Stuttgart) zu erfolgen.

7.3 Leitungen und Telekommunikationseinrichtungen zugunsten von Energieversorgern und Telekommunikationsanbietern

Im Planbereich sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich, bei der Planung und Ausführung ihrer Bauvorhaben die Anlagen der Leitungsträger auf den Grundstücken der LHS zu berücksichtigen. Die Planungsbegünstigten 1 und 2 stimmen sich beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen mit den Leitungsträgern und Versorgungsunternehmen ab und verpflichten sich, bei der Umsetzung des Planungsvorhabens die Anlagen der Leitungsträger und Ver- sowie Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen. Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich, Beginn und Ablauf der Baumaßnahme mit Versorgungsunternehmen (z.B. Deutsche Telekom AG, Netze BW GmbH, Vodafone GmbH und Tiefbauamt der LHS) frühzeitig abzustimmen. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen erheben die Planungsbegünstigten 1 und 2 die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei den Versorgungsunternehmen. Die LHS ist berechtigt, ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen auf dem Projektgrundstück zu erstellen bzw. erstellen zu lassen, falls sich im öffentlichen Raum keine geeignete Fläche findet.

7.4 Kanal- und Erschließungsbeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a-c BauGB

Eine Erschließungsbeitragserhebung findet für die von der Planungsbegünstigten 1 selbst herzustellenden Erschließungsanlagen bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung nicht statt.

Mit der Erfüllung der Verpflichtung der Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen gelten die Kanalbeiträge als erledigt.

Eine Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen findet für die selbst durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen aus dem Artenschutz bei ordnungsgemäßer Vertragserfüllung nicht statt.

8 Arten-, Naturschutz und Umweltbelange

Die Kosten für die naturschutzfachlich erforderlichen Maßnahmen der im Bebauungsplan definierten CEF-Fläche Artenschutz einschließlich Unterhalt für das Projektgrundstück sind vollständig von der Planungsbegünstigten 1 zu tragen. Eine Baugenehmigung kann nur erfolgen, wenn alle Maßnahmen sachgerecht in der Planung berücksichtigt werden. Die LHS wird die CEF-Fläche im Süden des Plangebiets nach deren funktionsfähiger Herstellung unentgeltlich erwerben und in ihre Verwaltung (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) übernehmen. Zur funktionsfähigen Herstellung gehört auch der Abbruch des Gebäudeteils Augsburger Straße 726 auf dem Flurstück Nummer 2000/19, Gemarkung Obertürkheim. Die LHS und die Planungsbegünstigte 1 werden eine Regelung zur Ablösung der Kosten für die nach funktionsfähiger Herstellung der CEF-Fläche anfallenden Pflege- und Monitoringmaßnahmen treffen.

Zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum sind die Grünflächen (Spielplatz Winzerplatz, Jugendspielfläche) mit standortgerechten und möglichst gebietsheimischen Gehölzen und Pflanzmaterial zu gestalten.

8.1 Vermeidung von Vogelschlag

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich grundsätzlich, zur Vermeidung von Vogelschlag Flächen von Glasbauteilen (Glasflächen) ab 1,5 m² mit geeigneten, hoch wirksam getesteten Markierungen bzw. für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen.

Ist das nicht sachgerecht, erfolgt eine Einzelfallprüfung gemäß der Tabelle 3 auf Seite 27 des Beschlusses 21/01 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (**Anlage**

BU9). Dabei darf ein Ergebnis von 6 Punkten gemäß der gleichen Veröffentlichung auf Seite 28 nicht überschritten werden, so dass das Vogelschlagrisiko gering bleibt. Die Einzelfallprüfung ist durch fachlich qualifiziertes Personal durchzuführen, das von der jeweilig betroffenen Planungsbegünstigten 1 oder 2 beauftragt wird. Die Prüfungsergebnisse (unabhängig von der Punktzahl) und der notwendige Maßnahmenbedarf sind der unteren Naturschutzbehörde zur Zustimmung vorzulegen.

Übereckverglasungen, die einen Winkel mit einer Größe von 90° oder weniger Grad aufweisen und deren Scheiben ohne Fensterprofil, z.B. nur durch eine Silikonfuge, zusammengeführt werden, sind grundsätzlich zu vermeiden. Ebenso zu vermeiden sind größere Glasflächen, die sich über mehr als ein Geschoss erstrecken. Nicht vermieden werden können große freistehende Glasflächen in Gebäudeeinschnitten entlang der Bebauung an der Bahn, die dem Lärmschutz der dahinterliegenden Gebäude dienen. Diese sind mit hochwirksamen Markierungen auszustatten. Für die Umsetzung ist die jeweilig betroffene Planungsbegünstigte 1 oder 2 verantwortlich.

8.2 Außenbeleuchtung

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich, die Außenbeleuchtungen auf den privaten Flächen energiesparend, streulicharm und insektenverträglich auszuführen. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass für die Insekten attraktive Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 520 nm) weitestgehend ausgeschaltet werden.

Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Die Betriebszeit ist durch Zeitschaltungen oder Bewegungsmelder soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist Stand der Technik, derzeit warmweiße LED mit einer Farbtemperatur < 3.000K.

8.3 Fassadenbegrünung

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich dazu, Fassaden umfangreich zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des MU (Planungsbegünstigte 2) ist die Begrünung der Fassadenfläche gemäß **Anlage BU8** anzustreben. Die Fassadenbegrünung ist mit Bodenanschluss zu realisieren und eine ausreichende Bewässerung ist vorzusehen.

Für die geplanten Fassadenbegrünungen sind die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ Stand 2020-03 (**Anlage BU14**) zu berücksichtigen.

8.4 Dachbegrünung und Solaranlagen

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich dazu, Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung über die gesamte Dachfläche flächig zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten. Dabei muss der Vegetationsschichtaufbau mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 10 cm hoch sein. Im Bereich des MU (Planungsbegünstigte 2) soll dies gemäß **Anlage BU10** erfolgen.

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 sind berechtigt und verpflichten sich, die auf Grundlage der Solarpflicht zu erstellenden Solaranlagen eigenständig oder durch einen externen Dritten zu errichten und für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zuzüglich des Inbetriebnahmehabes zu betreiben.

8.5 Niederschlagswassermanagement

Das für das Plangebiet vorgesehene Entwässerungskonzept (**Anlage BU11**) ist von den Planungsbegünstigten 1 und 2 mit der LHS (Amt für Umweltschutz, Wasserbehörde) abzustimmen. Zudem ist das Entwässerungskonzept in den Gutachten zum Bebauungsplan enthalten.

8.6 Energiestandard

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf um mindestens 20 % gegenüber den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020, in der Fassung, wie es vor dem 01.01.2023 gegolten hat, reduziert wird. Gemäß dieser Fassung war der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung um das 0,75-fache des auf die Nettogrundfläche bezogenen Wertes des Jahres-Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes nicht zu überschreiten. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes in derselben Fassung um 30 % zu unterschreiten.

Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlen die Planungsbegünstigten 1 und 2 einmalig an die LHS einen Ausgleichsbetrag. Zahlungspflichtig ist die jeweilige Planungsbegünstigte, die die Abweichung zu verantworten hat. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrbedarf des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach dem Gebäudeenergiegesetz.

8.7 Lärm-Abschirmung MU gegen Kohlhammer-Anlage (Augsburger Str. 722, 70329 Stuttgart)

Die Planungsbegünstigte 1 verpflichtet sich, in einem privatrechtlichen Vertrag dafür Sorge zu tragen, dass die durch den Betrieb der gewerblichen Anlage auf dem Grundstück Augsburger Straße 722 (Kohlhammer-Anlage) verursachten nächtlichen Immissionswerte für das MU unschädlich sind. Dieser Vertrag soll die Inhalte der **Anlage BU12** erfüllen.

9 Straßenverkehr

Die Anlieferung, die Ver- und Entsorgung insbesondere der Kindertagesstätte (Catering, Fettabscheider) sowie der Stadtteilbibliothek im MU, sollte möglichst auf privatem Grund erfolgen und ist vor Einreichung des Baugesuchs mit der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) abzustimmen.

Die verkehrsrechtlichen Regelungen werden im Verkehrskonzept (**Anlage BU13**) festgelegt. Das Verkehrskonzept ist mit der LHS (Amt für öffentliche Ordnung, Amt für Stadtplanung und Wohnen) abzustimmen. Fahrradabstellplätze, Sharingstationen und E-Ladestationen sind in das Verkehrskonzept mit einzubeziehen. Die verkehrsrechtliche Anordnung erfolgt nach Abstimmung der Planungsbegünstigten 1 und 2 mit der LHS (Amt für öffentliche Ordnung, Amt für Stadtplanung und Wohnen).

9.1 Parkieranlagen

Um den erforderlichen Bedarf an Stellplätzen für das Quartier abzudecken, verpflichten sich die Planungsbegünstigten 1 für das GE und 2 für das MU zur Herstellung folgender Parkieranlagen:

Für das GE gelten folgende Vorgaben: Die Planungsbegünstigte 1 verpflichtet sich dazu, im GE max. 300 PKW-Stellplätze (Parkhaus und / oder Tiefgaragen sowie oberirdische Stellplätze) herzustellen.

Für das MU gelten folgende Vorgaben:

Die Planungsbegünstigte 2 verpflichtet sich, die erforderlichen Fahrradabstellplätze im MU für die neue Wohnnutzung auf dem Projektgrundstück unterzubringen. Gemäß der in der Aufstellung befindlichen Satzung über örtliche Bauvorschriften sind 2 Fahrradstellplätze pro Wohnung festgesetzt. Davon ist jeder 20. Fahrradstellplatz als Stellplatz für Sonderfahrräder/Lastenfahrräder auszulegen.

Bei der Objektplanung ist zu beachten, dass Türen für Fahrradräume mindestens mit einer Breite von 1,05 m und Gassen innerhalb der Fahrradräume mit einer Breite von mindestens 1,80 m auszuführen sind. Die Fahrradabstellplätze sind entweder ebenerdig oder über für den Radverkehr nutzbare Rampen (Längsneigung $\leq 15\%$) zugänglich herzustellen. Die Bewegungsflächen von Gespannen mit Anhänger sind zu berücksichtigen. Die Abstellflächen sind zielnah an den Treppenhäusern / Eingängen anzuordnen, soweit möglich. Die Zuwegung per Fahrrad von und nach außen soll über möglichst nur eine Tür erfolgen. Maximal 50% der Anzahl der oben geforderten notwendigen Fahrradabstellplätze nach Landesbauordnung können durch funktional geeignete Doppelparksysteme nachgewiesen werden. Die Fahrradstellplätze sind nicht in den Abstellräumen der Wohnungen nachzuweisen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Planungsbegünstigte 2 verpflichtet sich, PKW-Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen.

Im Übrigen gelten für das gesamte Plangebiet folgende Vorgaben:

Zur Sicherung eines hohen Anteils an elektrisch betriebenen Fahrzeugen nach § 2 Ziff. 2 und 3 des Elektromobilitätsgesetzes (EmoG) verpflichten sich die Planungsbegünstigten 1 und 2, mindestens 20% der für den Neubau baurechtlich notwendigen Pkw-Stellplätze mit der notwendigen Ladeinfrastruktur (Ladepunkt entsprechend der Ladesäulenverordnung mit einer Leistung $> 3,7$ kW, nach der Norm DIN EN 62196-2) auszurüsten.

Außerdem sind insgesamt mindestens 50% der Kfz-Stellplätze mit Ladeinfrastruktur (Leerrohre, Verkabelung, erforderliche Stromversorgung etc.) für die Elektromobilität vorzurüsten, so dass im Bedarfsfall nur noch die Ladestationen selbst zu installieren sind.

10 Querungsbauwerk über die Bahnanlagen (Steg)/Jugendspielfläche

Die LHS beabsichtigt, westlich des neuen Winzerplatzes ein Querungsbauwerk über die Bahnanlagen als Fußgänger- und Radwegüberführung (im Folgenden: Steg) zu errichten, welches die Ortslage Obertürkheim inkl. Bebauungsplangebiet mit dem Areal westlich der Bahnanlagen verbindet.

Die Voraussetzungen für die Errichtung des Stegs liegen noch nicht vor. Hierfür muss die LHS einen Baubeschluss fassen sowie das im Eigentum der Planungsbegünstigten 1 stehende Grundstück Flst. Nr. 2000/20, das zwischen dem Bebauungsplangebiet und den Bahnanlagen der DB InfraGO Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main liegt, von Bahnbetriebszwecken freigestellt (§ 23 AEG) und durch die LHS erworben werden. Außerdem muss die LHS eine eisenbahnkreuzungsrechtliche Regelung mit der DB InfraGO Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main treffen.

Im Bebauungsplan soll die Fläche westlich des Winzerplatzes als Vorhaltefläche für die spätere Errichtung des Stegs dadurch gesichert werden, dass dort – auflösend bedingt gemäß §

9 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 1 BauGB – eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird, die teilweise durch eine GE-Festsetzung ersetzt wird, falls die LHS nicht bis zum Ablauf des 31.12.2028 den zuvor genannten Baubeschluss für den Steg fasst oder vor dem 31.12.2028 beschließt, den Steg nicht zu bauen.

Im Zusammenhang mit den Regelungen zum Steg wird auch der Umgang mit der in diesem Bereich von der LHS geplanten Jugendspielfläche geregelt.
Die LHS und die Planungsbegünstigte 1 werden hierzu in gesonderter Urkunde einen Grundstückskaufvertrag schließen, der die nachfolgenden Grundsätze umsetzt:

10.1 Vorhaltefläche Steg und Teilfläche Flurstück Nr. 2000/20

10.1.1

Gegenstand des nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschließenden Grundstückskaufvertrages wird sein:

- eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 2000/19 und eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 2000/25 (zusammen: Kaufgegenstand 1: Vorhaltefläche Steg; vgl. **Anlage 3**);
- eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 2000/20 (Kaufgegenstand 2: Nachbargrundstück; vgl. **Anlage 3**).

10.1.2

Die schuldrechtlichen Regelungen des abzuschließenden Kaufvertrages werden aufschiebend bedingt (§ 158 Abs. 1 BGB) vereinbart. Sie werden erst wirksam, wenn der Gemeinderat der LHS einen Baubeschluss bis zum 31.12.2028 zur Errichtung eines Querungsbauwerks über die Bahnanlagen als Fußgänger- und Radwegüberführung (Steg) vom neuen Winzerplatz zu den westlich der Bahnanlagen gelegenen Flächen gefasst hat. Fassen die gemeinderätlichen Gremien der LHS einen solchen Baubeschluss bis zum Ablauf des 31.12.2028 nicht, oder die gemeinderätlichen Gremien der LHS beschließen vor diesem Zeitpunkt, den Steg nicht zu bauen, können die schuldrechtlichen Regelungen des Kaufvertrags nicht mehr wirksam werden.

10.1.3

Hinsichtlich des Kaufgegenstandes 1 ist die LHS verpflichtet, an die Planungsbegünstigte 1 ein Vorhalteentgelt in Höhe von monatlich [REDACTED] zu bezahlen, soweit der Kaufgegenstand 1 im Planfall B des Bebauungsplans im GE₂ liegt. Das Vorhalteentgelt ist geschuldet ab dem Ersten des Monats, der auf den Monat folgt, in dem der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, bis zum Stichtag für den Besitzübergang in dem abzuschließenden Kaufvertrag oder mit Ablauf des Monats, in dem die gemeinderätlichen Gremien der LHS beschließen, den Steg nicht zu bauen oder spätestens zum 31.12.2028, falls der Baubeschluss bis zu diesem Zeitpunkt nicht gefasst wurde.

10.1.4

Hinsichtlich des Kaufgegenstandes 2 wirkt die Planungsbegünstigte 1 als Eigentümerin auf Aufforderung der LHS (Liegenschaftsamt) an einer durch die LHS zu beantragenden Freistellung von Bahnbetriebszwecken (§ 23 AEG) mit, soweit dies zur Erreichung der Freistellung erforderlich ist.

Eine Einstandspflicht für das Erreichen der Freistellung wird hierdurch nicht begründet.

10.1.5

Die Errichtung des Stegs obliegt der LHS (Tiefbauamt).

10.2 Jugendspielfläche

10.2.1

Gegenstand des abzuschließenden Grundstückkaufvertrages wird weiter eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 2000/19 und eine noch zu vermessende Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 2000/25 (zusammen Kaufgegenstand 3: Jugendspielfläche; vgl. **Anlage 3**) sein. Diese liegt vollständig in der Vorhaltefläche Steg (Kaufgegenstand 1), wird aber auch für den Fall des Ausfalls der aufschiebenden Bedingung nach Ziff. 10.1.2 an die LHS veräußert. Ein Kaufpreis ist für einen Anteil von 75% der Fläche dieses Kaufgegenstands geschuldet; im Übrigen wird die Fläche unentgeltlich übertragen.

10.2.2

Der Besitzübergang wird in Abhängigkeit von dem Eintritt oder Ausfall der aufschiebenden Bedingung nach Ziffer 10.1.2 geregelt.

10.3 Regelungen für den Interimszeitraum

Die Planungsbegünstigte 1 wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans auf den Flächen der Kaufgegenstände 1 und 3 ein vorläufiges Planum herstellen. Die Planungsbegünstigte 1 ist berechtigt, diese Flächen bis zum Besitzübergang zu nutzen (z. B. zu bauphysikalischen Zwecken).

Die Planungsbegünstigte 1 trifft auf den Flächen der Kaufgegenstände 1 und 3 bis zum Besitzübergang oder bis zum Ausfall der aufschiebenden Bedingung gemäß Ziffer 10.1.2 Vorkehrungen gegen die Entstehung naturschutzfachlich werthaltiger Strukturen (z. B. Sukzession) und gegen die Besiedlung durch nach § 44 BNatSchG geschützte Arten.

11 Staubminderungsplan und Lärminderung/-vermeidung für Baustellenbetrieb

Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staubemissionen für Baustellenbetriebe verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, einen Staubminderungsplan mit Überwachungskonzept gemäß dem "Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen" der LHS (Amt für Umweltschutz, Immissionsschutzbehörde) (**Anlage BU15**) aufzustellen und entsprechend umzusetzen.

Das Merkblatt ist zudem im Internet unter folgender Adresse erhältlich: <https://www.stuttgart.de/medien/ibs/merkblatt-staubminderung-bei-grossbaustellen.pdf>

Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist dafür zu sorgen, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Betrieb auf der Baustelle ist möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind vorzugsweise Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schalleistungspegeln einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine - den Schallschutz der Anlieger berücksichtigende - Aufstellung der Baumaschinen.

Vorhabenträgerin, Bauunternehmer und Bauleiter haben beim Betrieb auf der Baustelle, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. Sept. 1970) ist zu beachten.

Teil III Allgemeine Bestimmungen

12 Ergänzende Regelungen

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich dazu, sich an die im Bebauungsplan in Ergänzung dieser Regelungen sowie ggf. über diese Regelungen hinausgehenden textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen zu halten und die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergehenden ergänzenden textlichen Hinweise verbindlich einzuhalten. Konkrete Inhalte der Baugenehmigung bleiben unberührt.

Urheber-/Nutzungsrechte

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 verpflichten sich zur Übertragung des einfachen Nutzungsrechts an den Verfahrensunterlagen an die Stadt. Die vorstehende Nutzungsrechtsübertragung umfasst insbesondere das Recht der Stadt, die Verfahrensunterlagen – ganz oder in Teilen – zu vervielfältigen. Mit eingeschlossen ist ferner das Recht, die Verfahrensunterlagen – ganz oder in Teilen – zu veröffentlichen, zu verbreiten und öffentlich wiederzugeben, wie insbesondere öffentlich zugänglich zu machen und zu senden.

Die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) hat die Planungsbegünstigte 1 auf die Bestimmungen des Urheberrechts, des Persönlichkeitsschutzrechts und sonstiger verwandter Rechte (Nutzungsrechte usw.), insbesondere auch auf die Pflicht zur Quellenangabe, hingewiesen. Für jeglichen Missbrauch trägt die Planungsbegünstigte 1 die alleinige Verantwortung und verpflichtet sich, Verstöße gegenüber den Berechtigten selbst zu vertreten und die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) von diesbezüglichen Forderungen freizustellen.

13 Vertragsstrafen

Verstößt die Planungsbegünstigte 1 oder 2 gegen die Bestimmungen der Ziffern 2-8.5, 8.7-12 und 16 dieses städtebaulichen Vertrags, so ist die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) berechtigt, für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe gegen die jeweils verantwortliche Planungsbegünstigte festzusetzen, deren Höhe samt weiteren Bedingungen sich nach der Art der Zuwiderhandlung richtet. Die Planungsbegünstigten 1 oder 2 verpflichten sich im Falle von Verstößen gegen die Bestimmungen der Ziffern 2-8.5, 8.7-12 und 16 zur Entrichtung einer Vertragsstrafe von bis zu [REDACTED] Euro (in Worten: [REDACTED] Euro) je Verstoß. Falls keine Einigkeit über die Höhe der Vertragsstrafe erreicht wird, wird diese unter Berücksichtigung der Schwere des jeweiligen Verstoßes von der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) unter Darlegung des Verstoßes nach billigem Ermessen schriftlich gegenüber der jeweils verantwortlichen Planungsbegünstigten festgesetzt (§ 315 BGB). Die Bestimmung der Vertragsstrafe kann gerichtlich überprüft werden. Die Summe aller von den Planungsbegünstigten 1 und 2 zu entrichtenden Vertragsstrafen darf den Gesamtbetrag in Höhe von [REDACTED] Euro (in Worten: [REDACTED] Euro) nicht überschreiten.

Insbesondere kann die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) im Falle eines Verstoßes nach den Ziffern 5.1 und 5.2 (Geförderter und preisgebundener Wohnungsbau) auf Grundlage der SIM-Regelungen eine Vertragsstrafe für den Fall festsetzen, dass

- a. die geförderten Wohnungen ohne Zustimmung der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden,
- b. die Mietpreisbindungen nicht eingehalten werden,
- c. die Wohnungen innerhalb der 30-jährigen Bindungsfrist ohne Zustimmung der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verkauft werden,
- d. die Wohnungen mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen – für die Sozialmietwohnungen unter Umgehung des städtischen Belegungsrechts – ohne Zustimmung der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) vermietet oder

überlassen werden,

- e. die geförderten Wohnungen mit den jeweils dazugehörenden Garagen und Stellplätzen zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt werden,
- f. die Planungsbegünstigten sonstige mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags übernommene Verpflichtungen oder Vereinbarungen nicht einhalten.

Die Vertragsstrafe ist binnen zwei Wochen nach Zustellung einer ordnungsgemäßen Zahlungsaufforderung zahlungsfällig, wenn die jeweils für den Verstoß verantwortliche Planungsbegünstigte die ihr von der LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) schriftlich gesetzte angemessene Nachfrist zur Einhaltung der Verpflichtungen schuldhaft fruchtlos verstreichen lässt.

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an ist die Vertragsstrafe mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz (§ 247 in Verbindung mit § 288 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu verzinsen. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat. Die Vertragsstrafen aus Ziffer 5 dieses städtebaulichen Vertrags fließen den Mitteln zur Förderung des preisgebundenen bzw. des geförderten Wohnungsbaus zu.

Die etwaige Entrichtung von Vertragsstrafen entbindet die Planungsbegünstigten 1 und 2 nicht von der Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

14 Vollstreckungsunterwerfung

Die Planungsbegünstigten 1 und 2 unterwerfen sich hinsichtlich ihrer jeweils eingegangenen Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 VwVfG. Die LHS wird die Vollstreckung nur betreiben, wenn eine der jeweiligen Planungsbegünstigten 1 oder 2 von der LHS zuvor zumindest in Schriftform gesetzte angemessene Nachfrist zur Erfüllung der in Rede stehenden Verpflichtung fruchtlos verstrichen ist.

15 Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für den Fall einer Regelungslücke.

16 Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind an Dritte übertragbar. Die Rechte und Pflichten sind an den Dritten bzw. eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. Die LHS (Amt für Stadtplanung und Wohnen) verpflichtet sich, einer Veräußerung zuzustimmen, sofern die in Ziffer 5 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Planungsbegünstigten haften der LHS als Gesamtschuldner für die betreffenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit sie die LHS nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die LHS darf die Entlassung aus der Haftung nur aus wichtigem Grund verweigern. Die gesamtschuldnerische Haftung gilt im Falle der Eigentumsübertragung nur insoweit, als den Planungsbegünstigten die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag dann noch möglich ist.

17 Vermerkung im Baulastenverzeichnis

Zur Überwachung der Konditionen wird der Vertrag nachrichtlich im Baulastenverzeichnis vermerkt.

18 Wirksamwerden des Vertrags

Die Verpflichtungen, die die Planungsbegünstigte 1 und/oder die Planungsbegünstigte 2 im vorliegenden städtebaulichen Vertrag übernehmen, werden erst wirksam, wenn der Bebauungsplan im Hinblick auf die Grundzüge der Planung im Wesentlichen in der Fassung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis spätestens zum Ablauf des 31.12.2026 bekannt gemacht wird. Sie bleiben solange gehemmt, wie ein Rechtsbehelf oder Rechtsmittel Dritter gegen den Bebauungsplan und/oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung – auch eine solche gem. § 33 BauGB – anhängig ist. Eine Hemmung tritt nicht ein, wenn die Planungsbegünstigten 1 oder 2 trotz eines eingelegten Rechtsbehelfs oder Rechtsmittels mit dem Bau beginnen.

Die Ziffern 1, 12, 14-18 treten in jedem Fall mit Vertragsschluss in Kraft und bleiben von einer etwaigen Hemmung ausgenommen.

Sollte der Bebauungsplan nicht bis spätestens zum Ablauf des 31.12.2026 bekanntgemacht worden sein, verpflichten sich die Planungsbegünstigten 1 und 2,

- unabhängig vom Vorliegen der Planreife keine Bauanträge nach § 33 BauGB mehr einzureichen,
- anhängige Bauanträge zurückzuziehen und/oder
- auf die Rechte aus etwa nach § 33 BauGB bereits erteilten Baugenehmigungen gegenüber der LHS (Baurechtsamt) zu verzichten und auf deren Grundlage begonnene Bauarbeiten einzustellen bzw. bereits errichtete bauliche Anlagen auf Verlangen der LHS zu beseitigen.

Weiter verpflichten sich die Planungsbegünstigten 1 und 2, diese Verpflichtungen an etwaige Rechtsnachfolger in geeigneter Form weiterzugeben.

Anlagen im städtebaulichen Vertrag

Anlage 1: Geltungsbereich, Flächen der Planungsbegünstigten

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 3: Abzutretende öffentliche Flächen nach SIM

Anlagen in der Bezugsurkunde gemäß Vorbemerkung

Anlage BU4: Raumprogramm Kita

Anlage BU5: Raumprogramm ambulant betreute Wohngemeinschaft

Anlage BU6: Raumprogramm Stadtteilbibliothek

Anlage BU7: Freiräumliches Gestaltungskonzept

Anlage BU8: Fassadenbegrünung

Anlage BU9: Beschluss 21/01 der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten

Anlage BU10: Dachflächen mit Begrünung

Anlage BU11: Entwässerungskonzept

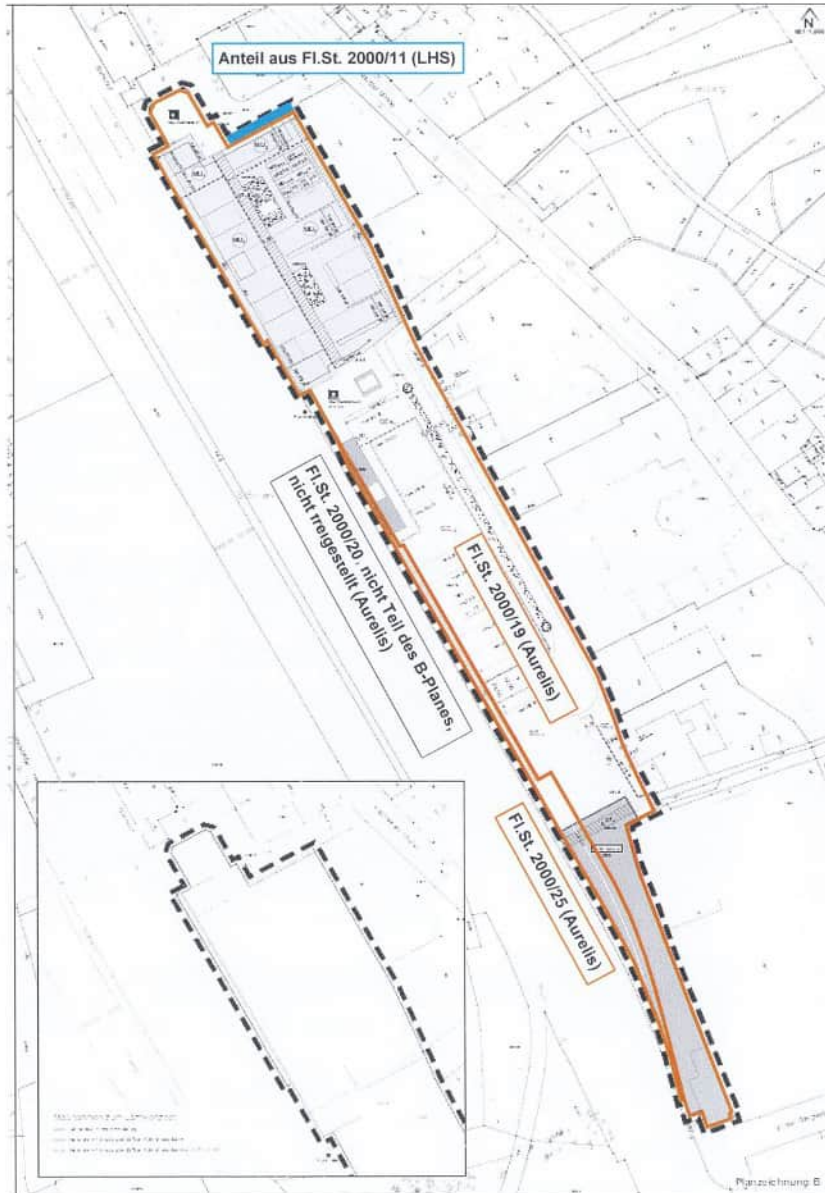
Anlage BU12: Abschirmung MU gegen Kohlhammer-Anlage (Augsburger Str. 722,70329 Stuttgart)

Anlage BU13: Verkehrskonzept

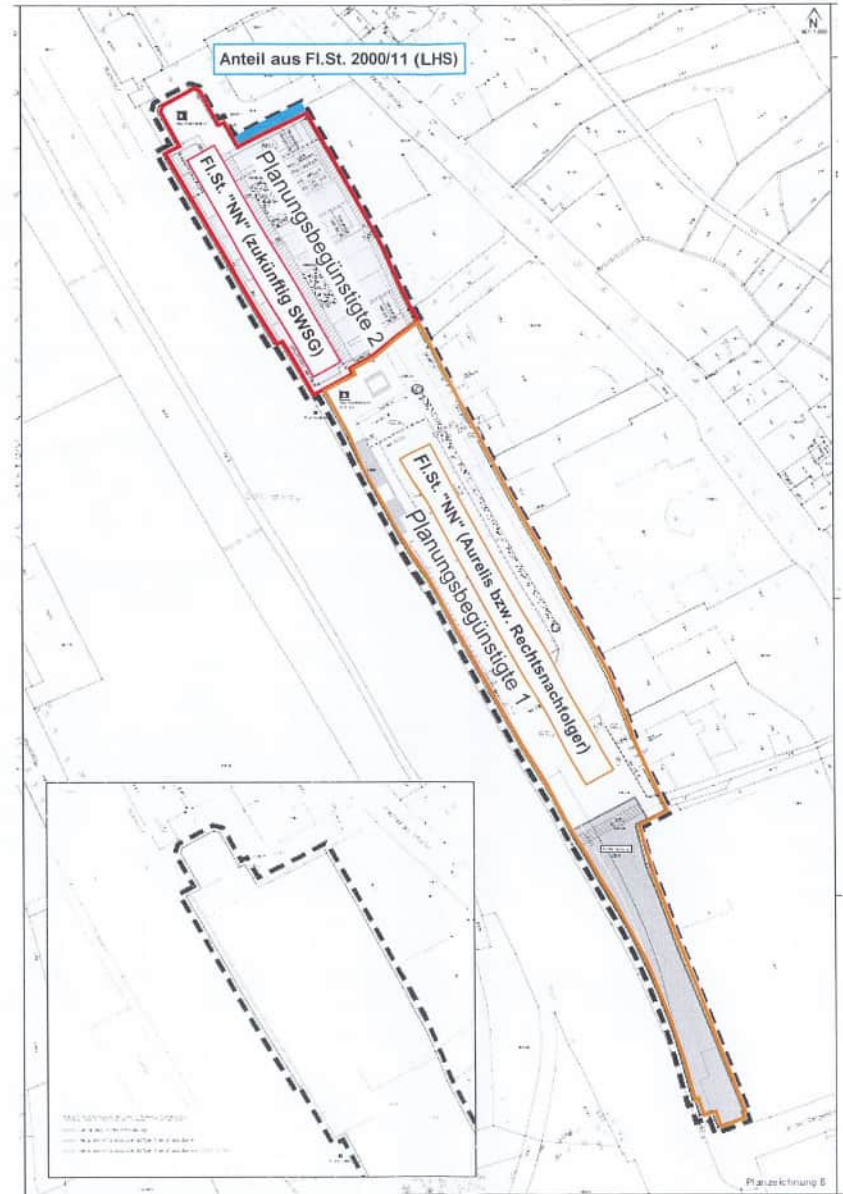
Anlage BU14: Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ Stand 2020-03

Anlage BU15: Merkblatt zur Staubbminderung auf Großbaustellen“ der LHS (Amt für Umweltschutz, Immissionsschutzbehörde)

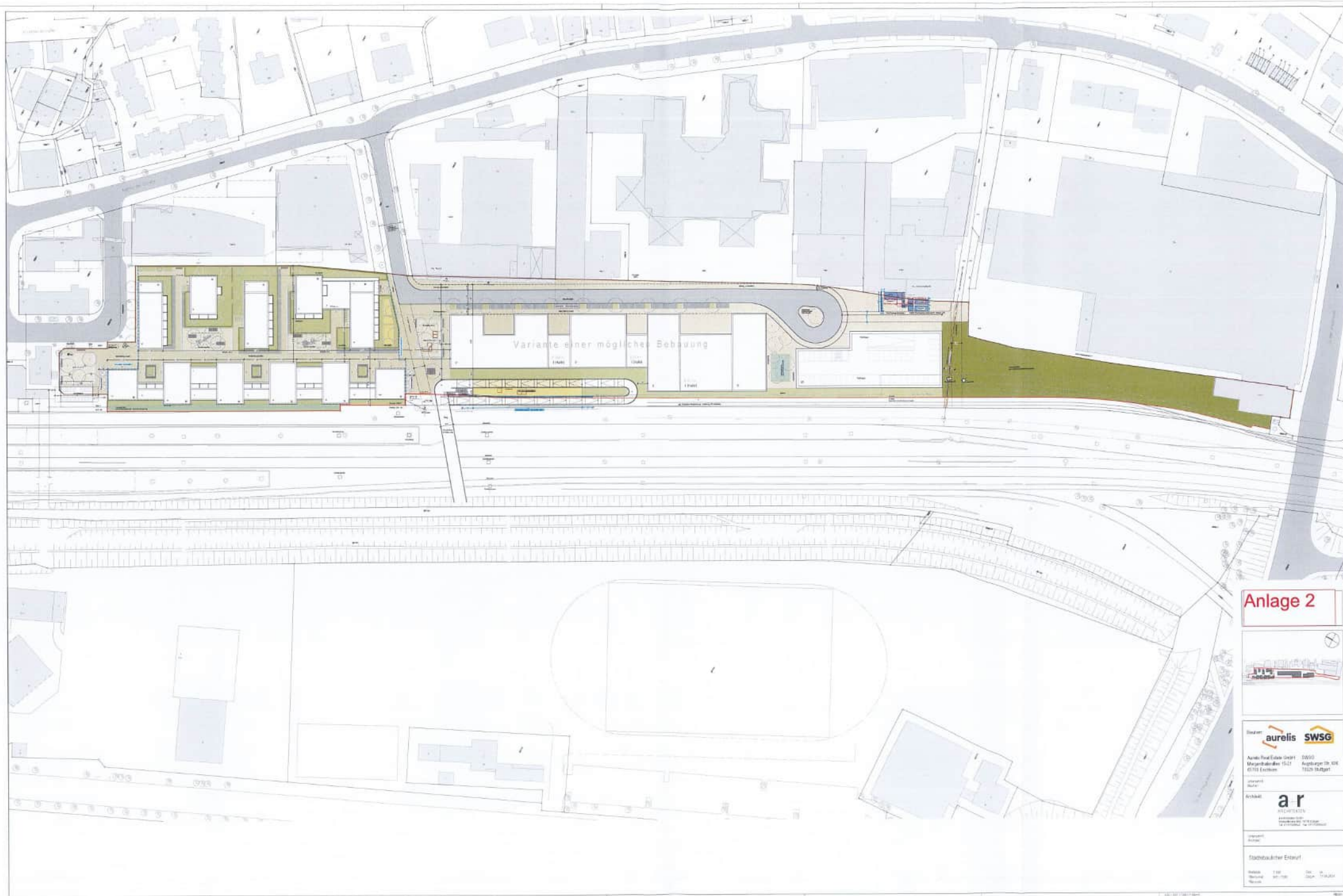
Geltungsbereich



Flächen der Planungsbegünstigten



Plangrundlage: Auszug B-Plan-Entwurf, Planteil, Stand 14.08.2024 (W+P)



Anlage 2



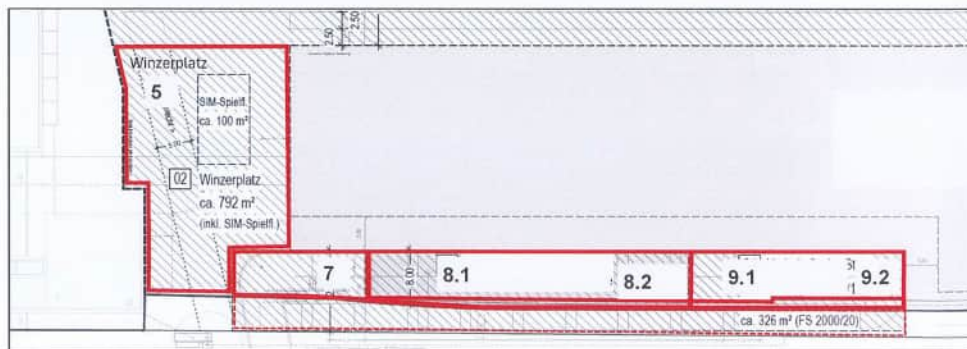
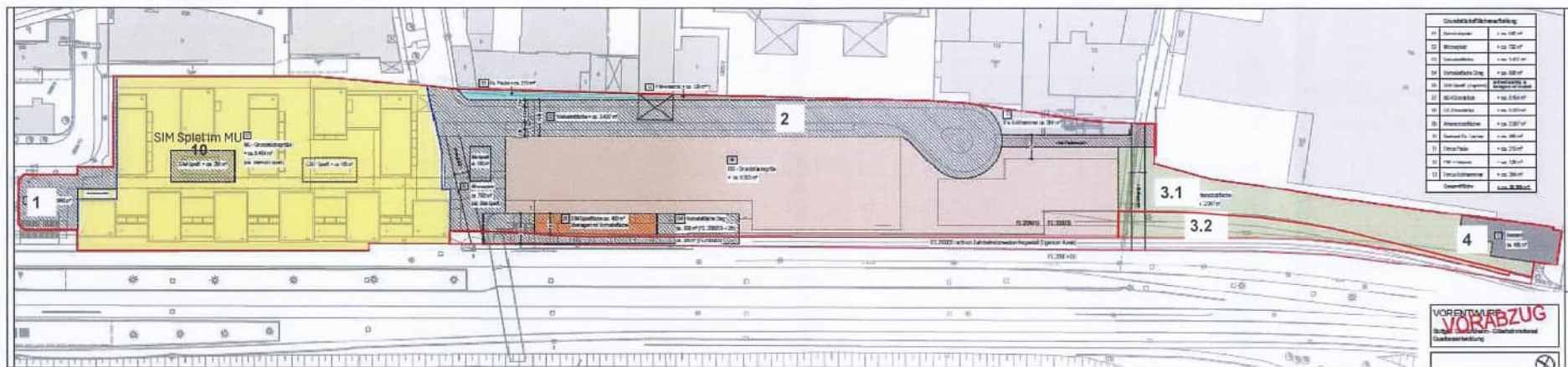
Standort: **aurelis** **SWSG**

Aurelis Real Estate GmbH 50000
Münsterländer Str. 15-21 Auslagen 100 100
47815 Lünen 1000 1000

Architekt: **ar**
Architekten
Königsplatz 10
47815 Lünen

Geplante
Anlage:
Stadtbauämter Entwurf
Münster 1000 1000
Lünen 1000 1000

Nr.	Fläche / Benennung	Teilfläche aus dem Bestandsflurstücks Nr.	derzeitiger Eigentümer	Eigentümer, nachgelagert zu KV SWSG/Aurelis	Abtretung an	ca. Größe der Teilfläche [m²]	Erläuterung zu Flächenbilanz a+r
Abtretungsflächen an LHS unentgeltlich (innerhalb B-Plan)							
1	Bahnhofplatz (Platz der Mobilität)	2000/19	Aurelis	SWSG	LHS	640	
2	Erschließungsstraße mit Wendekreis	2000/19	Aurelis		LHS	3.407	
3.1	Grünfläche und Artenschutz	2000/19	Aurelis		LHS	2.096	Summe = 2.997
3.2	Grünfläche und Artenschutz	2000/25	Aurelis		LHS	901	Aufteilung a+r
4	Bestandsgebäude im Süden (abgängig), Stützmauer verbleibend	2000/19	Aurelis		LHS	465	
5	Winzerplatz (inkl. ca. 100m² SIM-MU)	2000/19	Aurelis		LHS	792	
nachgelagerte Verkäufe (innerhalb B-Plan)							
7	Anbindung J-Spiel an Winzerplatz	2000/19	Aurelis		LHS	135	
8.1	Jugendspielfläche	2000/19	Aurelis		LHS	408	Summe = 808
8.2	Jugendspielfläche	2000/25	Aurelis		LHS	36	Aufteilung a+r
9.1	Vorhaltefläche Steg	2000/19	Aurelis		LHS	199	
9.2	Vorhaltefläche Steg	2000/25	Aurelis		LHS	30	



Plangrundlage: Auszug Flächenbilanz (a+r)

Region Mitte | Verkauf einer Teilfläche in Stuttgart - Obertürkheim

Grundstücks- und Immobilienvollmachten

Die Unterzeichnenden

Herr [REDACTED] geb. am [REDACTED]

Herr [REDACTED], geb. am [REDACTED]

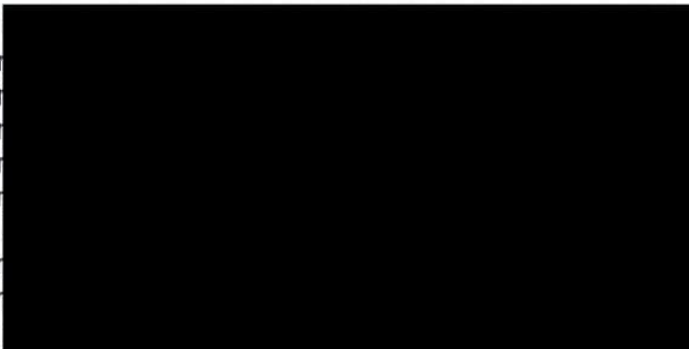
handelnd als gemeinsam zur Vertretung berechtigte Geschäftsführer, für die

Aurelis Asset GmbH

mit Sitz in Eschborn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 82130,

erteilen hiermit

Frau
Herr
Herr
Herr
Herr
Herr
Frau
Herr
Herr
Frau



– jeweils zu zweit handelnd –

für die **Aurelis Asset GmbH** Vollmacht im Umfang der der Aurelis Real Estate Service GmbH erteilten Vollmacht vom 20. November 2017, UR-Nr. 271/2017-K der Notarin Dr. Beatrix Kipper mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main,

jedoch ausschließlich bezüglich des folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch von Obertürkheim (Amtsgericht Waiblingen), Blatt 7162,

Lfd. Nr. 1 **Flurstück Nr. 2000/19**, Bahnhof 3, 5, 11, 13, Gebäude- und Freifläche, Größe 24.872 qm

lfd. Nr. 3 **Flurstück Nr. 2000/20**, Stuttgart Hbf/Ulm, Verkehrsfläche, Größe 1.764 qm und

Flurstück Nr. 2000/25, Bahnhof (Ob), Verkehrsfläche, Größe 1.436 qm

Die hier Bevollmächtigten dürfen Untervollmacht (1) an Notarangestellte zu Vollzugszwecken oder (2) an Notarangestellte oder sonstige Dritte zum Zweck der Bestellung von Grundpfandrechten und für die mit der Bestellung verbundenen Nebenerklärungen erteilen (insbesondere für die Erklärung der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO).

Die Bevollmächtigten können ihre Vertretungsmacht grundsätzlich nur zu zweit handelnd ausüben. Sie können den Vollmachtgeber jedoch allein vertreten, falls in gleicher Urkunde ein Geschäftsführer des Vollmachtgebers (auch wenn er nur gesamtvertretungsberechtigt ist) der Ausübung der Vollmacht zustimmt.

Eschborn, den 28.04.2021


D



UR-Nr. 121/2021-K

Hiermit beglaube ich in meiner Eigenschaft als Notarin vorstehende heute vor mir in den Räumlichkeiten der Aurelis Asset GmbH, Mergenthalerallee 15-21, 65760 Eschborn, wohin ich mich auf Ersuchen begeben hatte, von

1. Herrn D. [REDACTED]
geboren [REDACTED]
geschäftsansässig Mergenthalerallee 15-21, 65760 Eschborn,
- von Person bekannt -
2. Herrn D. [REDACTED]
geboren [REDACTED]
geschäftsansässig Mergenthalerallee 15-21, 65760 Eschborn,
- von Person bekannt -

vollzogene Namensunterschriften.

Hiermit bescheinige ich gemäß § 21 BNotO aufgrund heutiger Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 82130, dass dort die Aurelis Asset GmbH mit Sitz in Eschborn und Herr [REDACTED] als stets einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB vollumfänglich befreiter Geschäftsführer und Herr [REDACTED] als gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder einem Prokuristen vertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB vollumfänglich befreiter Geschäftsführer eingetragen sind.

Eine beglaubigte Abschrift meiner Vollmachtsurkunde UR-Nr. 271/2017-K vom 20.11.2017 ist zum Zwecke des Nachweises des Umfangs der Vollmacht beigelegt.

Meine Frage nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG wurde nach Belehrung über den Inhalt dieser Bestimmung von den Unterschriftsleistenden und von mir selbst verneint.

Frankfurt am Main, den 28. April 2021



Notarin



Verhandelt

zu Eschborn am 20. November 2017.

Vor mir, der unterzeichnenden Notarin



mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main

erschien heute in den Räumen der Aurelis Asset GmbH, Mergenthalerallee 15-21, 65760 Eschborn, wohin ich mich auf Wunsch begeben hatte:

Herr [REDACTED] geboren am [REDACTED]
geschäftsansässig Mergenthalerallee 15-21, 65760 Eschborn,

welcher erklärte, nachfolgend nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern als allein zur Vertretung der Gesellschaft berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

Aurelis Asset GmbH

mit Sitz in Eschborn, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 82130.

Die amtierende Notarin bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund Einsichtnahme in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom heutigen Tag zu HRB 82130, dass dort Herr [REDACTED] als allein zur Vertretung der Aurelis Asset GmbH berechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer eingetragen ist.

Der Erschienenene ist der Notarin von Person bekannt.

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG wurde nach Belehrung durch die Notarin über den Inhalt dieser Bestimmung von dem Erschienenen, und zwar auch im Namen der von ihm Vertretenen, und von der Notarin selbst verneint.

Der Erschienenene, handelnd wie angegeben, erklärte sodann namens der von ihm vertretenen Aurelis Asset GmbH mit der Bitte um Beurkundung die folgende

GRUNDSTÜCKS- UND IMMOBILIENVOLLMACHT

Die

Aurelis Asset GmbH

erteilt hiermit der

Aurelis Real Estate Service GmbH mit Sitz in Eschborn,
Mergenthalerallee 15 -21
65760 Eschborn

eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 109186

Vollmacht,

im Namen der Aurelis Asset GmbH alle schuldrechtlichen, dinglichen und öffentlich-rechtlichen Willenserklärungen und sonstigen Erklärungen gegenüber Dritten und Behörden abzugeben und entgegenzunehmen, die sich auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauwerke einschließlich diese betreffende Rechtsverhältnisse beziehen:

Die Vollmacht umfasst insbesondere, jedoch nicht ausschließlich:

A. Grundstücksgeschäfte:

1. Veräußerung von Grundstücken im Ganzen oder in Teilen;
2. Erwerb von Grundstücken im Ganzen oder in Teilen;
3. Erklärungen zu Erbbaurechten und allen darauf bezogenen Rechten einschließlich deren Bestellung;
4. Erklärung von Auflassungen;
5. Bewilligung und Beantragung von Grundbucheintragungen aller Art nebst den für die Rechtswirksamkeit erforderlichen materiell-rechtlichen Erklärungen, insbesondere – aber nicht ausschließlich – Belastung mit Auflassungsvormer-

kungen, Dienstbarkeiten sowie Grundpfandrechten einschließlich dinglicher und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung für das gesamte Vermögen der Aurelis Asset GmbH sowie Abgabe von Rangerklärungen (z.B. Rangbestimmungs- und Rangrücktrittserklärungen);

6. Abgabe von Messungsanerkennnissen und Identitätserklärungen;
7. Verpflichtungs-, Bestellungs- und sonstige Erklärungen zu Baulasten, die in einem Baulastenverzeichnis eingetragen werden;
8. Bewilligung von und Zustimmung zu Grundbuchberichtigungen.

B. Sonstige Geschäfte:

1. Abschluss, Veränderung und Beendigung von Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverträgen, einschließlich Abgabe sowie Entgegennahme aller Willenserklärungen und Vornahme aller (rechtsgeschäftsähnlichen) Handlungen;
2. Abschluss, Veränderung und Beendigung von Verträgen mit sämtlichen am Bau Beteiligten;
3. Abschluss, Veränderung und Beendigung von Verträgen mit sämtlichen an der Grundstücksentwicklung Beteiligten;
4. Erklärungen in Bezug auf Bürgschaften, die im Zusammenhang mit Grundstücks-, Miet-, Pacht-, Bau- und Entwicklungsverträgen gestellt wurden;
5. Erklärungen zu Verträgen zur Einräumung wirtschaftlichen Eigentums.

C. Öffentlich-rechtliche Erklärungen:

1. Erklärungen in Raumordnungs- und Bauleitverfahren;
2. Abschluss, Veränderung und Beendigung von städtebaulichen Verträgen (einschließlich Kooperationen) und Erschließungsverträgen;
3. Erklärungen in Baugenehmigungs-, Planfeststellungs- und Entwidmungsverfahren;
4. Erklärungen zu öffentlichen Abgaben.

Der Bevollmächtigte kann von ihm abgegebene Erklärungen auch abändern und zurücknehmen sowie Rücktritte erklären. Der Bevollmächtigte ist zum Abschluss aller Vereinbarungen, zur Abgabe und zum Empfang aller Erklärungen und zur Vornahme aller Handlungen berechtigt, die mit den genannten Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen. Er kann von dieser Vollmacht ganz oder teilweise Gebrauch machen. Er ist von den Beschränkungen des

§ 181 BGB befreit und zur Erteilung von Untervollmachten berechtigt. Die Vollmacht soll umfassend ausgelegt werden, um den Zweck ihrer Erteilung zu verwirklichen. Die Vollmacht kann jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden.

Vorstehende Niederschrift wurde dem Erschienenen von der Notarin vorgelesen, von ihm genehmigt und sodann von ihm und der Notarin eigenhändig unterschrieben wie folgt:



Hiermit beglaubige ich in meiner Eigenschaft als Notarin, dass die vorstehende Abschrift eine einwandfreie und vollständige Wiedergabe der mir vorliegenden Urschrift ist.

Frankfurt am Main, den 28. April 2021

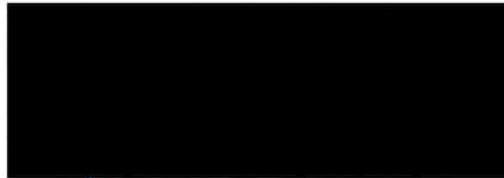


Notarin



Hiermit beglaubige ich in meiner Eigenschaft als Notar, dass die vorstehende Abschrift eine einwandfreie und vollständige Wiedergabe der mir vorliegenden Urschrift ist.

Frankfurt am Main, den 30. April 2025



Notar



V o l l m a c h t

Frau [REDACTED] beim Amt für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart, Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart, wird hiermit

b e v o l l m ä c h t i g t ,

die

Landeshauptstadt Stuttgart

bei der Beurkundung des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften

Güterbahnhof Obertürkheim (Ob 42) im Stadtbezirk Stuttgart-Obertürkheim
zu vertreten.

Die Bevollmächtigte ist insbesondere berechtigt, mit der

Aurelis Asset GmbH mit Sitz in Eschborn

vertreten durch die

Aurelis Real Estate Service GmbH mit Sitz in Eschborn

sowie mit der

**SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
mit Sitz in Stuttgart**

einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen, zu ändern und zu beenden und in diesem Zusammenhang alle schuldrechtlichen, dinglichen und öffentlich-rechtlichen Willenserklärungen und sonstigen Erklärungen gegenüber Dritten und Behörden abzugeben und entgegenzunehmen und für die Landeshauptstadt Stuttgart sämtliche zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen oder zweckmäßigen rechtsgeschäftlichen und verfahrensrechtlichen Erklärungen abzugeben oder entgegenzunehmen sowie hierzu erforderliche oder zweckmäßige Handlungen vorzunehmen.

Die Vollmacht umfasst insbesondere, aber nicht ausschließlich:

1. Abschluss, Veränderung und Beendigung eines Städtebaulichen Vertrages (einschließlich Kooperationen) und von Erschließungsverträgen;
2. Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Ganzen oder in Teilen, soweit sich diese im Projektgebiet

befinden, auf das sich der städtebauliche Vertrag bezieht (insbesondere Flurstücke 2000/19, 2000/20, 2000/25 und 2000/11, jeweils eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Waiblingen, Grundbuch von Obertürkheim);

3. Erklärung von Auflassungen;
4. Bewilligung und Beantragung von und Zustimmung zu Grundbucheintragungen, Belastungen und Löschungen jeder Art, insbesondere von Auflassungsvormerkungen, Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten, die Abgabe von Rangerklärungen (z. B. Rangbestimmungs- und Rangrücktrittserklärungen) sowie der Abschluss und die Änderung von den Belastungen zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verträgen;
5. Erklärungen zu Baulasten, die in einem Baulastenverzeichnis eingetragen werden;
6. Erteilung von Vollzugsvollmachten an den beurkundenden Notar und dessen Angestellten.

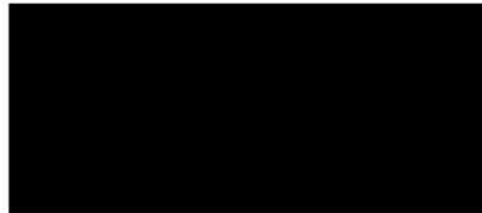
Es wird ausdrücklich klargestellt, dass die vorstehende Aufzählung nicht abschließend ist, sondern lediglich eine Auswahl von typischen Geschäften enthält, bei denen an den Vertretungsnachweis erhöhte Anforderungen gestellt werden. Die Vollmacht soll im Zweifel weit ausgelegt werden, um den Zweck ihrer Erteilung zu verwirklichen.

Die Bevollmächtigte kann von ihr abgegebene Erklärungen auch abändern und zurücknehmen sowie Rücktritte erklären.

Die Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Zur Annahme von Zahlungsmitteln ist die Bevollmächtigte nicht ermächtigt.



Stuttgart, 16.04.2025
Landeshauptstadt Stuttgart
Liegenschaftsamt





Hiermit beglaubige ich in meiner Eigenschaft als Notar, dass die vorstehende Abschrift eine einwandfreie und vollständige Wiedergabe der mir vorliegenden Urschrift ist.

Frankfurt am Main, den 30. April 2025



✓

Notar

