

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

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

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

1. Erörterungstermin

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

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

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

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
Es wird befürchtet, dass mit dem Bebauungsplan ausschließlich der Entwurf eines Investors umgesetzt werden soll.	Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das vorliegende Konzept wurde einstimmig als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebietes und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt.	-
Im welchem Bereich ist die Tiefgarage vorgesehen und von wo wird die TG angefahren?	Die Tiefgarage (mit Erde überdeckte Sammelgarage) ist unter der geplanten Bebauung bzw. dem geplanten Innenhof vorgesehen. Der zentrale Bereich des geplanten Innenhofs wird nicht vollständig durch die geplante Sammelgarage unterbaut. Baumpflanzungen mit Erdanschluss sind hier möglich. Die Garagenzufahrt erfolgt über die Relenbergstraße, im Norden über die bereits bestehende Zufahrt zum Gebäude Relenbergstraße 57.	-

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
Bleibt die Tiefgarage des Hochhauses (Relenbergstraße 57) erhalten?	Ja.	-
Wieviele Wohnungen sind im Plangebiet geplant?	Es sind nach gegenwärtigem Planungsstand ca. 140 Wohnungen geplant (einschließlich der Wohnungen im Gebäude Wiederholdstraße 15).	-
Anregung zum Maß der baulichen Nutzung, Stellplatzanzahl, Verkehrszunahme, Vergleich zum bestehenden Baurecht.	<p>Das konkrete Maß der baulichen Nutzung wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,7 festgesetzt. Es ist im Vergleich zum bestehenden Baurecht (GRZ 0,6/GFZ 2,0) niedriger. Es sind nach aktuellem Planungsstand ca. 1,1 Stellplätze / Wohneinheiten in der Tiefgarage geplant.</p> <p>Die zukünftigen Gebäude im Plangebiet werden über die Relenbergstraße, die Seestraße und Wiederholdstraße sowie über eine geplante private Erschließung entlang der südlichen Gebietsgrenze erschlossen. Ein zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitetes Verkehrs- und Lärmgutachten (BrennerPlan GmbH, Stuttgart, 20. Dezember 2013) kommt zum Ergebnis, dass eine Bebauung des Plangebietes auf Grundlage des neuen Planungsrechts nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt und damit keinen wesentlichen negativen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs im angrenzenden Straßennetz bewirkt. Die für den Ziel-/Quellverkehr relevanten Knotenpunkte können den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Die Kapazitäten dieser Knotenpunkte reichen zudem für deutlich mehr zusätzlichen Verkehr aus, so dass keine Maßnahmen im bestehenden Straßenverkehrsnetz getroffen werden müssen.</p> <p>Das Lärmgutachten kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 – Schall-</p>	-

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

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>kungen auf bestehende Wohngebiete gänzlich zu vermeiden. Gleichzeitig besteht jedoch ein berechtigtes Interesse, neue Baugebiete auch in innerstädtischen Lagen auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. Es besteht ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran, das vorhandene Stadtgebiet rund um das Azenbergareal zu erweitern und dessen Infrastruktur, insbesondere die gute Verbindung in die Innenstadt, zu nutzen.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch höhere Verkehrs- und Lärmbelastungen generierte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte nach den Feststellungen des Lärmgutachtens zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit höheren Lärmbelastungen konfrontiert wären. Die Überschreitungen der Orientierungs-</p>	

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	werte wären höher als im aktuellen Bestand und höher als im Planfall. Die jetzigen Festsetzungen sind mit der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht somit von Vorteil für die Nachbarschaft.	
Wie groß sind die seitlichen Abstände zwischen den Einzelgebäuden?	Der seitliche Abstand zwischen den Einzelgebäuden beträgt nach gegenwärtigem Planungsstand ca. 11,50 m. Die Bebauung wird in der Höhe abgestuft.	-
Was ist im denkmalgeschützten Institutsgebäude (Wiederholdstraße 15) geplant?	Der gegenwärtige Planungsstand sieht in dem denkmalgeschützten Gebäude an der Wiederholdstraße 15 künftig eine Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie eine Kindertageseinrichtung im Erdgeschoss vor.	-
Wann ist Baubeginn und wie lange dauert die Bauphase?	Für den Bebauungsplan ist der Satzungsbeschluss frühestens im 2. Quartal 2014 möglich. Baubeginn daher frühestens im 3. Quartal 2014. Die Bauzeit wird ca. 16 Monate betragen.	-
Wann ist der Abriss der Bestandsbebauung vorgesehen?	Der Abriss ist 2014 vorgesehen.	-
Was ist an der Seestraße geplant bezüglich Anwohnerparken und Fahrtrichtungen?	Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) ausgeschlossen. Durch die eventuelle zusätzliche Einschränkung des kostenlosen, unbegrenzten Parkens für Besucher kann der Parksuchverkehr reduziert und die Anzahl freier Stellplätze im Straßenraum über den Tag verteilt erhöht werden. Nach gegenwärtigem Planungsstand sind keine Änderungen der Fahrtrichtungen im Bereich der angrenzenden Straßenzüge geplant.	-

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Gibt es ein stadtklimatisches Gutachten? Welche Auswirkungen hat die geplante Bebauung auf das Stadtklima bezüglich der Frischluftschneise?</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p> <p>Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) bis 33 µg/m³ herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO₂-Immissionen bis 30 µg/m³ im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m³ berechnet.</p> <p>Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.</p> <p>Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p> <p>Ein Gutachten ist daher nicht erforderlich.</p>	-
<p>Laut Wettbewerbsentwurf sind 1,2 Stellplätze/Wohneinheiten im Plangebiet (in der Tiefgarage) vorgesehen. Es besteht die Sorge, dass das „Wilde Parken“ um das Plangebiet zunehmen wird - Forderung: Der</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage</p>	nein

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Stellplatzschlüssel soll im Plangebiet auf 1,5 Stellplätze/Wohneinheiten erhöht werden.</p>	<p>erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen.</p> <p>Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100 - 150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	
<p>Überdimensionierung der Bebauung. Befürchtung der Verschattung auf den Privatgärten im Erdgeschoss (Seestr. 92 – Quant) - Forderung: Verzicht auf 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss an der Seestraße.</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine</p>	<p>nein</p>

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NRW-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt. Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet ge-</p>	

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>genüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>Abstand zur Seestraße mit 1,0 m zu gering, keine Grünflächen entlang der Seestraße geplant – Forderung: Abstand der geplanten Bebauung soll zur Seestraße auf 5,00 m vergrößert werden.</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt näher an diese heran, begrenzt jedoch im Gegensatz zum bestehenden Baurecht die Länge der Einzel-</p>	<p>nein</p>

Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>baukörper, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	
<p>Befürchtung negativer Schalleffekte durch die zukünftige Bebauung an der Seestraße.</p>	<p>Negative Schalleffekte sind aufgrund der festgesetzten Einzelbaufenster nicht zu erwarten (keine geschlossene Baufront).</p>	<p>-</p>

2. Auslage

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

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>straße weiter unterschreiten würden. Dieser neue Entwurf hat bei der Präsentation am 16.04.2013 heftigen Widerstand (!) ausgelöst und ist trotz der im einzelnen gelobten Formensprache der einzelnen Baukörper in folgenden Punkten nicht akzeptabel:</p>		
<p>- durch die Nachbearbeitung zu hohe und zu monumentale Einzelbauten, welche die Umgebung völlig dominieren</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p>	-
<p>- zu geringer Abstand (1 m Entfernung ab Gehsteig) zur Seestraße im Vergleich zur vormaligen Randbebauung (5 m Entfernung ab Gehsteig)</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	
<p>- erhebliche Einschränkung der Lichtverhältnisse der gegenüberliegenden Wohnungen insbesondere im Erdgeschoss, der 1. Etage und der nach Süden ausgerichteten Gärten, die bislang ganztägig und ganzjährig sonnenbeschienen waren</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.</p> <p>Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>- Verlust der Aussichtslage der oberen Wohnungen</p>	<p>Im Vergleich zur bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes wird die Aussicht teilweise eingeschränkt. Die Änderung des Ausblicks ist jedoch grundsätzlich kein privates Interesse von solchem Gewicht, dass es im Rahmen der planerischen Abwägung nicht überwunden werden könnte. Gerade in innerstädtischen Lagen, die durch eine dichte Bebauung geprägt sind, besteht regelmäßig kein Vertrauen in eine bestehende Aussicht. Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis</p>	<p>-</p>

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plan-gegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034 ff.). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren und höheren Bebauung als bisher konfrontiert wären, welche die bestehende Aussichtslage wesentlich stärker beeinträchtigt als der aktuelle Bestand und die Neuplanung. Die jetzigen Festsetzungen sind mit der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestuften Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht weniger massiv und somit von Vorteil für den Ausblick von den Nachbargebäuden.</p> <p>Aufgrund der festgesetzten Einzelbaufenster und den damit einhergehenden seitlichen Abständen zwischen den Gebäuden bestehen auch künftig Blickbeziehungen in südliche Richtung.</p>	
- höhere Lärmbelästigung durch zu nahe Bebauung (nachteilige Schalleffekte)	Negative Schalleffekte sind aufgrund der festgesetzten Einzelbaufenster nicht zu erwarten (keine geschlossene Baufront).	-
- Wertminderung nahezu aller Wohnungen	<p>Eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnwertes und damit eine Wertminderung im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung infolge einer Neubebauung innerhalb des Plangebietes ist weder durch die geplante Baustruktur noch durch die damit verbundenen Änderungen beim Verkehr/Lärm sowie der Besonnung zu erwarten.</p> <p>Das Quant-Gebäude wird allein wegen seiner Abmessungen (fünf Ge-</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	schosse und zurückgesetztes Dachgeschoss zur Seestraße / Gebäudelänge von über 50 m) weiterhin eine hervorgehobene Wirkung an der Seestraße entfalten.	
- Verschlechterung der Parksituation durch den Wegfall von Parkplätzen und der Planung von nur 1,2 Parkplätze pro Wohnung der neuen Bebauung	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	-
- Weitere Verengung der schmalen Seestraße und damit einhergehende Gefahrenzunahme im Autoverkehr, Einschränkung der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehr	<p>Der Straßenquerschnitt der Seestraße bleibt unverändert.</p> <p>Die notwendige Befahrbarkeit für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie den Individualverkehr wird</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	durch ein entsprechendes Parkierungskonzept unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geregelt.	
<p>- Im Azenbergareal leben viele Kinder. Durch die zunehmende Bebauung und zunehmende Verkehrsintensität werden den Kindern natürliche Spielwege eingeschränkt und es entsteht ein höheres Unfallrisiko</p>	<p>Die zum Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrs- und Lärmgutachten (BrennerPlan GmbH, Stuttgart, 20. Dezember 2013) kommen zum Ergebnis, dass eine Bebauung des Plangebietes auf Grundlage des neuen Planrechts nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt und damit keine wesentlichen negativen Einflüsse auf die Qualität des Verkehrsablaufs im angrenzenden Straßennetz bewirkt.</p> <p>Durch die Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit am südlichen Rand des Plangebietes entstehen neue verkehrsarme Bewegungsfelder auch für Kinder der umgebenden Gebiete.</p> <p>Für die Bewohner der Neubebauung werden Spielflächen für Kleinkinder im Bereich des geplanten begrünten Innenhofs geschaffen.</p>	-
<p>Eine Visualisierung einer solchen Baumasse lässt sich heute am Beispiel der Bebauung des ehemaligen Messegeländes schon jetzt nachvollziehen: Trotz einer großzügigeren Umgebung und breiterer Straßen im Vergleich zur Seestraße wirken die fünf(!)-geschossigen Gebäude zu mächtig, stereotyp und abweisend. Auch die Beteiligung namhafter Architekten führte leider nicht zu einer dem Killesberg und der Weißenhofsiedlung angemessenen Bebauung. Es wirkt sich sehr nachteilig auf die Architektur aus, wenn durch maximale Gewinnerzielungsabsicht die Investoren gezwungen werden, in einer Stadt, die sich durch moderate Gebäudeensembles entlang der Hanglagen auszeichnet, massive Flachlandarchitektur an nicht vorhandenen Prachtstraßen zu planen. Die historisch bedingten Fehler im Städtebau der vergangenen Jahre</p>	<p>Die Architektur einer künftigen Bebauung lässt sich nur bedingt im Rahmen eines Bebauungsplans regeln. Die Umsetzung des für das Plangebiet vorliegenden Wettbewerbsergebnisses lässt jedoch eine qualitätsvolle, dem Ort angemessene Bebauung und Architektur erwarten.</p> <p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
sollten wider besseren Wissens nicht wiederholt werden.	der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.	
Das Quant ist eines der schönsten und markantesten Gebäude, die in den letzten Jahren im Rahmen aufwendiger Umbaumaßnahmen in Stuttgart entstanden sind. Das Quant braucht mehr Wirkungsfläche zur räumlichen Entfaltung und darf nicht von überdimensionierten Gebäuden erdrückt werden.	<p>Die Beurteilung von Architektur ist stets auch mit einem subjektiven ästhetischen Empfinden verbunden.</p> <p>Die Umsetzung des für das Plangebiet vorliegenden Wettbewerbsergebnisses lässt gegenüber dem Quant-Gebäude eine qualitätsvolle, dem Ort angemessene Bebauung und Architektur erwarten.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Beson-</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>nungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben hat auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude nördlich der Seestraße weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im mehrgeschossig bebauten Innenstadtbereich. Aufgrund dieser Lage ist mit einer Nachverdichtung zu rechnen. Dies gerade auch angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in Stuttgart und der begehrten Wohnlage rund um das Azenbergareal. Weiterhin wird im Plangebiet kein einheitlicher langer Baukörper festgesetzt, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind Einzelhäuser („Stadtvillen“) geplant, die eine offene Atmosphäre schaffen und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof schaffen. Das nördlich der Seestraße gelegene Gebäude Seestraße 92 („Quant-Gebäude“) wird allein wegen seiner Abmessungen (fünf Geschosse und zurückgesetztes Dachgeschoss zur Seestraße; Gebäudelänge von über 50 m) weiterhin eine hervorgehobene Wirkung entfalten.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht</p>	

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p><u>Beteiligte Nr. 1 bis Nr. 11</u> (Email vom 17.05.2013)</p> <p>Zusammenfassung der Einwendungen im Rahmen des Erörterungstermins zum Bebauungsplan Azenberg-/Relenberg-/Seestraße (Stgt 261) am 15.05.2013</p>		
<p>- Geplante „Stadtvillen“ harmonisieren an breiten Straßen in der Innenstadt (z. B. Heilbronner Straße, Hauptstätter Straße), für die kleine schmale Seestraße ist diese Bau-masse völlig überdimensioniert; wir befinden uns am Fuß eines qualitativ voll bebauten Wohngebiets mit strengen Bauvorschriften für die Bebauungsdichte.</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m.</p> <p>Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p>	-
<p>Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beanstanden:</p> <p>- Abstand von der Seestraße: Fast alle Gebäude haben einen Abstand von mindestens 5 Meter vom Gehweg und sind anschaulich bepflanz. Auch das bisherige Gebäude Seestraße 75, das abgerissen werden soll, hat diesen Abstand. Bei dem aktuellen Bauvorhaben soll der Abstand vom Gehweg entlang der Seestraße jetzt auf 1,5 m reduziert werden.</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbe-</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>ziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	
<p>Hierzu haben wir folgende Einwendungen: - Gefährdung der vorhandenen Frischluftschneise, insbesondere im Zusammenspiel mit der Höhe der geplanten Gebäude, Verschärfung der Feinstaubbelastung.</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p> <p>Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) bis 33 µg/m³ herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO₂-Immissionen bis 30 µg/m³ im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m³ berechnet. Damit werden die Grenzwerte der</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	39. BImSchV eingehalten. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.	
- Qualitätsvolle Begrünung des verbleibenden Seitenstreifens von nur 1,5 m ist nicht möglich, gegenüberliegende Anwohner müssen auf einen nackten Steinklotz blicken (unüblich für diese Gegend). Den künftigen Anwohnern des neu zu bebauenden Areals will man dies nicht zumuten, hier ist eine ordentliche Bepflanzung im Innenbereich vorgesehen.	Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadt villen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.	-
- Negative Schalleffekte durch geringen Abstand zur Seestraße und fehlender qualitativer Begrünung; unsere Forderung: Abstand mindestens wie bisher belassen. Die Seestraße ist nicht die Heilbronner Straße.	Negative Schalleffekte sind aufgrund der festgesetzten Einzelbaufenster nicht zu erwarten (keine geschlossene Baufront).	nein
Einwendungen gegen die geplante Höhe der Gebäude: - 6 Geschosse, bisher (maximal) 3 Geschosse entlang der Seestraße. Höhe der geplanten Gebäude entlang der Seestraße und die Reduzierung des Abstands von der Seestraße führen zwangsläufig zu einer Verschattung der kleinen Seestraße und der gegenüberliegenden Wohnungen (insbesondere in den unteren Etagen). Dies kann man bereits vor Vorliegen eines Beschattungsgutachtens erkennen.	Zu bedenken ist, dass das bestehende Baurecht entlang der Seestraße eine Gebäudehöhe von 12 m zulässt, was einer maximal viergeschossigen Bebauung entspricht. In einem Abstand von ca. 15 m von der Seestraße sind darüber hinaus bis zu 16-geschossige Gebäude zulässig. Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist ei-	nein

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Unsere Forderung: Gebäude entlang der Seestraße um ein Vollgeschoss und um eines der beiden Dachgeschosse reduzieren. Wir sind nicht an der Heilbronner Straße, sondern in der kleinen Seestraße. Selbst bei der geplanten Bebauung der breiten Nordbahnhofstraße (mit U-Bahn) sind (bis auf eine Stelle) lediglich 5 Geschosse vorgesehen.</p>	<p>nen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.</p> <p>Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die</p>	

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.	
<p>Einwendungen gegen die Anzahl der geplanten Parkplätze: - Bereits jetzt ist alles zugeparkt. Ständig kreisen Parkplatzsuchende um die Seestraße und blockieren die Wege. Einzigste Ausweichstelle bei Gegenverkehr in die Stellplätze direkt an der Seestraße 75, die durch die Neubebauung wegfallen werden, was zu einer weiteren Verengung durch künftig längs parkende Fahrzeuge führen wird. Bei nur 1,2 Parkplätzen pro Wohnung wird sich die Situation weiter verschärfen.</p> <p>Unsere Forderung: Die Chancen der Neubebauung nutzen und mind. 1,5 Parkplätze pro Wohnung vorsehen, z. B. durch Einsatz von Mehrfachparkern, wie dies auch im gegenüber liegenden Gebäude „Quant“ realisiert wurde.</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1.500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	nein
Fazit: Wir respektieren die geplante Bebauung des Azenbergareals, aber wir erwarten, dass auch unsere Interessen angemessen berücksichtigt	Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>werden. Diese Interessen werden bei der geplanten massiven Bebauung völlig ignoriert. Wir werden definitiv nicht akzeptieren, dass insbesondere wir als Bewohner in den unteren Etagen der gegenüberliegenden Gebäude im Interesse der Gewinnmaximierung des Bauträgers/ Investors künftig im Dunkeln sitzen sollen.</p>	<p>mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das vorliegende Konzept wurde einstimmig als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebietes und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt. Die geplante maximal sechsgeschossige, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung, gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nach-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>barbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.</p> <p>Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigt: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflä-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>chenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>Beteiligte Nr. 1 bis Nr.11 (Sammelschreiben vom 23.05.2013)</p> <p>In vorbezeichneter Angelegenheit nehme ich Bezug auf den Erörterungstermin am 15. Mai 2013, in welchem die künftige Planung kurssorisch vorgestellt wurde. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung / frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nehme ich für meine Mandanten wie im Schreiben vom 15. Mai 2013 angezeigt zu den Planungsabsichten der Stadt Stuttgart, soweit sie bisher ersichtlich sind, wie folgt Stellung.</p>		
<p><u>I. Aktueller Status</u></p> <p>1. Das Plangebiet im Stadtbezirk Stuttgart-Nord wird im Norden von der Seestraße im Osten von der Wiederholdstraße, im Süden vom Gelände der Universität Stuttgart und im Westen von der Relenberg-</p>		

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>straße sowie dem Flst. 8494/1 begrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Die bestehende Bebauung entlang der Seestraße (Seestraße 71, 75 und 77) verläuft parallel zu dieser dreigeschossig. Ferner befindet sich rückversetzt das zweigeschossige ehemalige Verwaltungsgebäude der Universität Stuttgart sowie ein ebenfalls zweigeschossiges ehemaliges Labor und Werkstattgebäude. Östlich, im Bereich des Kreuzungsbereichs See-/Wiederholdstraße, befindet sich das Gebäude Wiederholdstraße 15.</p>		
<p>2. Planungsrechtlich maßgeblich ist der Bebauungsplan Azenbergstraße (Stgt 62) von 1967, der ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festsetzt. Nach derzeitigem Planungsstand ist damit Wohnnutzung ausgeschlossen. Geplant ist nun eine maximal sechsgeschossige Bebauung mit sieben hochhausähnlichen Einzelhäusern, die um einen begrünten Innenhof gruppiert werden. Vier Einzelhäuser werden direkt entlang der Seestraße platziert mit einem Abstand von nur 1.50 m zum Gehweg, drei weitere sogenannte Stadtvillen sind zurückversetzt geplant. Insgesamt sollen ca. 137 Wohnungen entstehen und planungsrechtlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. In diesem sollen neben dem Wohnen auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein.</p>		
<p><u>I. Stellungnahme</u></p> <p>1. Die Einwender sind Bewohner des sogenannten Quantgebäudes (Seestraße 92, Relenbergstraße 37 und 39). Sie sind damit lediglich getrennt durch die Seestraße unmittelbar von</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist ei-</p>	<p>-</p>

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>der geplanten Neubebauung betroffen. Diese wird insgesamt als übermäßige Nachverdichtung auf dem Azenbergareal empfunden, die umgekehrt die städtebauliche Wirkung und Wertigkeit des Quant mindert. Es ist deshalb besonders sensibel gegen eine Veränderung des unmittelbar angrenzenden Gebäudestatus, der sehr leicht erdrückend wirken kann.</p>	<p>nen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben hat auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude nördlich der Seestraße weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im mehrgeschossig bebauten Innenstadtbereich. Aufgrund dieser Lage ist mit einer Nachverdichtung zu rechnen. Dies gerade auch angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in Stuttgart und der begehrten Wohnlage rund um das Azenbergareal. Weiterhin wird im Plangebiet kein einheitlicher langer Baukörper festgesetzt, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind Einzelhäuser („Stadtvillen“) geplant, die eine offene Atmosphäre schaffen und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen In-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>nenhof schaffen. Das nördlich der Seestraße gelegene Gebäude Seestraße 92 („Quant-Gebäude“) wird allein wegen seiner Abmessungen (fünf Geschosse und zurückgesetztes Dachgeschoss zur Seestraße; Gebäudelänge von über 50 m) weiterhin eine hervorgehobene Wirkung entfalten.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034 ff.). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung als bisher konfrontiert wären. Die jetzigen Festset-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>zungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>2. Die Bedenken richten sich deshalb insbesondere gegen verschiedene Aspekte des Maßes der baulichen Nutzung, soweit es derzeit erkennbar ist. Folgende Teilaspekte seien herausgegriffen:</p> <p>- Die intendierte Nutzung des Plangebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von (GFZ) mit 1,5 fällt spürbar zu hoch aus.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,7 fest. Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die für diesen innerstädtischen Bereich gewünschte bauliche Dichte zu ermöglichen. Weiter entspricht die geplante Neubebauung dem prämierten und überarbeiteten Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs. Baustruktur und Bebauungsdichte wurden hierbei entsprechend der spezifischen Lage im Stadtgebiet als angemessen betrachtet. Außerdem ist die hohe Ausnutzung der Fläche des Plangebietes aufgrund der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen der Stuttgarter City wünschenswert.</p> <p>Nach der BauGB/BauNVO-Novelle vom 11. Juni 2013 können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitungen nicht. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung in der Umgebung ist über die angrenzenden Straßenräume sowie die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern gewährleistet (siehe auch Besonnungsstudie, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013)</p> <p>Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung werden dadurch vermieden, dass ausschließlich bereits versiegelte bzw. überbaute Flächen in Anspruch genommen werden. Im Plangebiet müssen zwar Bäume entfernt werden, auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt sind jedoch qualifizierte Ersatzpflanzungen mit Laubbäumen im Verhältnis 1: 2 soweit möglich innerhalb des Geltungsbereichs und ansonsten an anderer Stelle im Stadtbezirk Nord vorzunehmen. Dies wirkt sich nicht nur auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse, sondern auch auf die Qualität von Wohnungen bzw. Arbeitsstätten positiv aus. Das Konzept der geplanten Bebauung weist aufgrund der festgesetzten Einzelbaufenster einen Einzelhauscharakter auf, was hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten ist. Daneben versprechen der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt von Einzelbäumen und Neupflanzungen mit Erdanschluss eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit.</p> <p>Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen den Überschreitungen nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung kann in einer unterirdischen Garage nachgewiesen werden. Die Zu-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>fahrt wird dabei von der Relenbergstraße aus erfolgen. Auf diese Weise können die Bereiche im Inneren des Quartiers vom Verkehr freigehalten werden. Das bestehende Straßennetz kann den durch die Neubebauung verursachten zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass für das Plangebiet ein guter Anschluss an den ÖPNV besteht. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.</p>	
<p>- Durch die bis zu sechsgeschossige Bebauung entstehen, insbesondere auch im Vergleich zur bisherigen dreigeschossigen Bebauung, zu hohe und zu monumentale Einzelbauten, welche in der Umgebung bislang nicht vorhanden sind und diese städtebaulich beherrschen. Dem gegenüber ist die Viergeschossigkeit des Quant zu erwähnen.</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m.</p> <p>Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüneten Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p>	-
<p>- Der Abstand der vier Stadtvillen zum Gehsteig der Seestraße mit 1 m bzw. 1,5 m ist im Vergleich zur bestehenden Randbebauung mit 5 m ab dem Gehsteig zu gering. Anders als bislang wird sich die Begrünung in den künftigen Innenbereich des Plangebiets verlagern.</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront,</p>	ja

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Zum Quant hin rücken die Gebäude deutlich näher heran. Dies bedeutet eine erhebliche Verschlechterung der Belichtung und Besonnung gegenüberliegender Wohnungen. Stark betroffen sind das Erdgeschoss, das erste Geschoss und die nach Süden ausgerichteten Gärten. Der in dieser Gegend vorherrschende rücksichtsvolle Abstand zum Nachbargebäude wird im Interesse der geplanten Maximalbebauung völlig ignoriert. Es wird deshalb die Einholung eines Gutachtens, aus dem sich die künftige Verschattung ergibt, gefordert. Dieses Gutachten darf kein Parteigutachten sein.</p>	<p>sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nach-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>barbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.</p> <p>Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigt: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflä-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>chenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>- Indem die Gebäudekörper näher an die Seestraße rücken, muss mit einer Verschlechterung der Lärmsituation gerechnet werden. Meine Mandanten fordern deshalb weiterhin ein Lärmgutachten. Dies gilt besonders in Verbindung mit der absehbaren Zunahme des durch die Bebauung ausgelösten Zu- und Abfahrtsverkehrs, der in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht mehr zumutbar ist.</p>	<p>Die zukünftigen Gebäude im Plangebiet werden über die Relenbergstraße, die Seestraße und Wiederholdstraße sowie über eine geplante private Erschließung entlang der südlichen Gebietsgrenze erschlossen. Ein zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitetes Verkehrs- und Lärmgutachten (BrennerPlan GmbH, Stuttgart, 20. Dezember 2013) kommt zum Ergebnis, dass eine Bebauung des Plangebietes auf Grundlage des neuen Planungsrechts nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt und damit keinen wesentlichen negativen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs im angrenzenden Straßennetz bewirkt. Die für den Ziel-/Quellverkehr relevanten Knotenpunkte können den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Die Kapazitäten dieser Knotenpunkte reichen zudem für deutlich mehr zusätzlichen Verkehr aus, so dass keine Maßnahmen im bestehen-</p>	ja

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Schaffung zusätzlichen urbanen Wohnraums zurücktreten (vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, NVwZ 2007, S. 831 ff.). In dicht besiedelten Gebieten wie im Stadtgebiet Stuttgart ist es häufig schlicht nicht möglich, schädliche Umwelteinwirkungen auf bestehende Wohngebiete gänzlich zu vermeiden. Gleichzeitig besteht jedoch ein berechtigtes Interesse, neue Baugebiete auch in innerstädtischen Lagen auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. Es besteht ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran, das vorhandene Stadtgebiet rund um das Azenbergareal zu erweitern und dessen Infrastruktur, insbesondere die gute Verbindung in die Innenstadt, zu nutzen.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch höhere Verkehrs- und Lärmbelastungen generierte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen hatten dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte nach den Feststellungen des Lärmgutachtens zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit höheren Lärmbelastungen konfrontiert wären. Die Überschreitungen der Orientierungswerte wären höher als im aktuellen Bestand und höher als im Planfall. Die jetzigen Festsetzungen sind mit der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>- Die Seestraße ist nicht geeignet, den zukünftigen Verkehr, welchen 137 neue Wohnungen auslösen werden, aufzunehmen. Bereits jetzt ist die Straße zu schmal, sobald größere Fahrzeuge wie Lkw diese befahren. Vorgesehen ist, die notwendigen Stellplätze für die neuen Wohnungen und das Bestandsgebäude in einer gemeinsamen Tiefgarage zu schaffen. Durch die Vorgabe von lediglich einem Stellplatz pro Wohneinheit kann der neu ausgelastete ruhende Verkehr nicht annähernd aufgenommen werden. Deshalb sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu schaffen. Anderenfalls wird die Parksituation im öffentlichen Bereich unzumutbar.</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen.</p> <p>Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen.</p> <p>Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.	
<p>3. Das Plangebiet ist lt. Klimaatlas Region Stuttgart als Stadt- bzw. Stadtrand-Klimatop ausgewiesen. Es befindet sich im Einzugsbereich einer Frischluftschneise, deren Erhaltung zwingend erforderlich ist. Meine Mandanten fordern deshalb die Einholung eines stadtklimatologischen Gutachtens.</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p> <p>Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) bis 33 µg/m³ herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO₂-Immissionen bis 30 µg/m³ im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m³ berechnet.</p> <p>Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.</p> <p>Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p> <p>Ein Gutachten ist daher nicht erforderlich.</p>	nein

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>4. Die Stadt Stuttgart hat sich verfahrensrechtlich für das Vorgehen nach § 13 a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung entschieden. Dies bedeutet den Wegfall der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Entfall eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB. Hier werden im Zuge des weiteren Planungsverfahrens nähere Ausführungen zu machen sein.</p>	<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient.</p> <p>Die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht erreicht. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Zudem wird einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.</p> <p>Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.</p>	-
<p>5. Die Einwander werden den weiteren Planungsablauf kritisch begleiten und kündigen bereits jetzt im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine detaillierte Stellungnahme an. Entscheidend für die Akzeptanz und auch die Rechtmäßigkeit des künftigen Bebauungsplans Azenberg-/Relenberg-/Seestraße wird es sein, ob die künftige Neubebauung sich harmonisch in die Umgebung einfügt oder einsei-</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu.</p> <p>Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>tig dem Ziel der Nachverdichtung Vorrang eingeräumt wird. Die aktuell bekannte Konzeption der sieben Stadtvillen mit bis zu sechsgeschossiger Bebauung wird als gebietsunverträglich angesehen und abgelehnt.</p>	<p>Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüneten Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p>	
<p>Beteiligter Nr. 2 (Email vom 15.05.2013)</p> <p>Als Anwohner des Quant (Wohnung im EG) verfolgen wir mit Interesse den Verlauf der Planungen. Auch wenn der interessanteste Entwurf aus dem Architektenwettbewerb umgesetzt werden soll, sehen wir folgende Kritikpunkte am Bebauungsplan.</p>		
<p>1. Die Neubebauung soll näher an die Seestraße rücken als bisher, gleichzeitig wird von 3 auf 6 Vollgeschosse erhöht. Die Seestraße ist eine der großen und wichtigen Frischluftschneisen für die Innenstadt. Daher wird sich die Bebauung in diesem Umfang negativ auf die Frischluftversorgung auswirken.</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p> <p>Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) bis 33 µg/m³ herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO₂-Immissionen bis 30 µg/m³ im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m³ berechnet.</p> <p>Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p>	
<p>2. Sechs Vollgeschosse an der Seestraße führen zu einer erheblichen Beschattung der Straße und der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Dies trifft vor allem uns, die Bewohner/Besitzer der EG-Wohnungen. Alle Wohnungen entlang der Seestraße werden durch die vollverglaste Südseite be-</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>lichtet. Beim Kauf wurde uns seitens Bauträger versichert, dass der Bebauungsplan betreff Seestraße / Azenbergstraße eine Bebauung entlang der Seestraße von maximal 12,5 m Höhe vorsieht - eben nicht höher als heutiger Bestand. Für uns ein zusätzliches Kaufargument, auch im Hinblick auf die Werterhaltung der Immobilie.</p>	<p>keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.</p> <p>Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem</p>	

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>3. Die Planung für ca.140 neue Wohnungen sieht nur 1,2 Stellplätze pro Wohnung vor. Das wird die zurzeit äußerst schwierige Parksituation in dieser Gegend wesentlich verschärfen. Dazu kommen Fahrzeuge von Besuchern, Handwerkern, Pflegediensten, etc., für die auch Parkraum zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100 - 150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	-
<p>Daher bitten wir Sie ausdrücklich Folgendes zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Azenbergareal im Bereich Seestraße mit maximal vier Vollgeschossen - Abstand der Bebauung zum Gehsteig Seestraße - 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit Azenbergareal. 	<p>Siehe Erwiderung zu den Anregungen Ziffer 1-3.</p>	nein

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Beteiligter Nr. 8 (E-Mail vom 31.05.2013)</p> <p>Wir wohnen in der Erdgeschosswohnung im Haus Seestr. 92. Somit sind wir unmittelbar betroffen von dem, was uns gegenüber gebaut wird. Ich habe an der Präsentation des Bauvorhabens mit Stadtbezirksrat Vertretern und Architekten teilgenommen. Vielen Dank noch mal für diese Gelegenheit. Leider musste ich erfahren, dass die Stadtvillen viel höher sein werden (6 Stockwerke) und dazu auch noch näher an uns ran gebaut werden als jetzige Bauten. Da ist mir kalter Schweiß den Rücken runter gelaufen. Jetzt schon haben wir damit zu kämpfen, dass bei uns in der Wohnung sehr wenig Licht ankommt. In den Wintermonaten schleicht die Sonne kaum über die 3-geschossige Gebäude uns gegenüber. Wenn stattdessen 6 Geschosse gegenüber stehen, werden wir insgesamt im Jahr wesentlich mehr beschattet. Das ist wohl klar auch ohne Simulation und Gutachten.</p> <p>Positiv zu bewerten ist, dass die Neubauten in getrennten Blocks geplant sind. Das schafft vor uns eine Lücke, die effektiv ca. 40 Minuten die Sonne durchlässt (nach meiner Berechnung). Dafür stehlen uns in der Zukunft die geplanten Villen 9 Stunden am Tag die Sonne (an sonnigen Tagen bei tiefem Sonnenstand). Dies wird unsere Wohnqualität eindeutig verschlechtern. Die zukünftigen Nachbarn sollen schöne Wohnungen bekommen, aber bitte verschlechtern Sie damit nicht unsere Lebensqualität!</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>Um hier konstruktiv zu bleiben, möchte ich Optimierungen für das Bauvorhaben vorschlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reduzierung der Geschosse oder Bauhöhe. 2. Verschiebung der Bauten von der Seestraße weiter weg. 3. Vergrößern des Abstandes zwischen einzelnen Blocks. 	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	nein
<p>4. Und nicht vergessen viele, viele Parkplätze zu planen. Stuttgart ist eine Autostadt. (Daimler, Porsche, Bosch...)</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Re-</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>lenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	
<p>Der § 1 Abs. 5 BauGB drückt es eigentlich schön aus: "(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Land-</p>	<p>Die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Ziele werden beachtet. Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Sinne einer Wiedernutzung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen.</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>schaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln." Vielen Dank für Ihr Verständnis. Über eine Bestätigung des Eingangs dieser Rückmeldung würden wir uns freuen.</p>		
<p><u>Beteiligter Nr. 6, Beteiligter Nr. 9, Beteiligte Nr. 23 - 67</u> (Schreiben/Unterschriftensammlung ohne Datumangabe)</p> <p>Nach Begutachtung der einsehbaren Unterlagen erhebe ich hiermit als direkt von dem Bauvorhaben betroffener Anwohner Einspruch gegen das Gesuch der geplanten Bebauung des Azenbergareals.</p> <p>Hauptpunkte der Kritik:</p>		
<p>1. Verschlechterung der Luftverhältnisse aufgrund unzulässigen Eingriffs (Bauhöhe) in die vorhandene Frischluftschneise.</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p> <p>Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) bis 33 µg/m³ herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Gel-</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>tungsbereich NO₂-Immissionen bis 30 µg/m³ im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m³ berechnet. Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p>	
<p>2. Aufgrund der Nachbarbebauung (7 Klötze) fühlt man sich erdrückt und das Gebot der Rücksichtnahme verletzt.</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben hat auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude nördlich der Seestraße weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Das Plangebiet und seine</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Umgebung befinden sich im mehrgeschossig bebauten Innenstadtbereich. Aufgrund dieser Lage ist mit einer Nachverdichtung zu rechnen. Dies gerade auch angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in Stuttgart und der begehrten Wohnlage rund um das Azenbergareal. Weiterhin wird im Plangebiet kein einheitlicher langer Baukörper festgesetzt, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind Einzelhäuser („Stadtvillen“) geplant, die eine offene Atmosphäre schaffen und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof schaffen. Das nördlich der Seestraße gelegene Gebäude Seestraße 92 („Quant-Gebäude“) wird allein wegen seiner Abmessungen (fünf Geschosse und zurückgesetztes Dachgeschoss zur Seestraße; Gebäudelänge von über 50 m) weiterhin eine hervorgehobene Wirkung entfalten.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflä-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>chenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034 ff.). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung als bisher konfrontiert wären. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>3. Verschattung der umliegenden Gebäude (6 Stockwerke statt wie bisher 3 bei gleichzeitiger Verschiebung der Baufuchten).</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender</p>	<p>-</p>

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.</p> <p>Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigt: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der See-</p>	

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>ziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p>	
<p>5. Verschlechterung der Parkplatzsituation aufgrund 137 Wohnungen und nur 1,2 geplanten Parkplätzen pro Wohnung.</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen.</p> <p>Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.	
6. Weitere Verengung der schmalen Seestraße.	Der Straßenquerschnitt der Seestraße bleibt unverändert. Die notwendige Befahrbarkeit für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie der Individualverkehr werden durch ein entsprechendes Parkierungskonzept unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geregelt.	-
Die Zulassung des Projektes wäre aus den vorgenannten Gründen ermessensfehlerhaft. Nach dem Architekturwettbewerb 11/2012 hat eine Überarbeitung stattgefunden, die bedrohliche Ausmaße annimmt. Ich darf daher auffordern, die vorgetragenen Aspekte sachgerecht zu würdigen und das Projekt in dieser Form zu untersagen.	Das Ergebnis der Überarbeitung stellt das endgültige Wettbewerbsergebnis dar und ist damit Grundlage des Bebauungsplanverfahrens.	nein
<p><u>Beteiligter Nr. 12</u> (E-Mail vom 14.05.2013)</p> <p>Mit Interesse verfolge ich den Verlauf der Planungen. Der Architektentwurfsvorschlag ist gelungen, das Ergebnis, das Sie mit dem vorgelegten Bebauungsplan verfolgen, nicht optimal. Folgende Aspekte scheinen mir nicht ausreichend berücksichtigt zu sein:</p>		
1. Die Neubebauung soll näher an die Seestraße rücken als die bisherige Bebauung. Gleichzeitig sollen sechs Vollgeschosse zulässig sein. Dies wird nicht ohne Auswirkung auf die Frischluftversorgung bleiben. Die Seestraße ist eine der großen und wichtigen Frischluftschneisen für die Innenstadt. Wenn wir die Seestraße enger gestalten und die Baukörper höher als bisher, wird dies die Luftmenge, die in die Stadt strömen kann, verringern.	Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadt villen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Be-	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>stand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p> <p>Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) bis 33 µg/m³ herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO₂-Immissionen bis 30 µg/m³ im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m³ berechnet.</p> <p>Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.</p> <p>Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>2. Sechs Vollgeschosse an der Seestraße führen zu einer erheblichen Beschattung der Straße und der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Es ist nicht nur der geringere Sonneneinfall, der die Bewohner - jedenfalls in den unteren Etagen - beeinträchtigt, sondern auch die Tatsache, dass Straße und Gehweg schlechter trocknen und im Winter mit mehr Glätte zu rechnen ist.</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt. Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Ver-</p>	<p>-</p>

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>3. Für das neue Bauvorhaben soll für knapp 140 Wohnungen nur ein Stellplatz pro Wohnung erforderlich sein. Das wird zu einer erheblichen Verschärfung der ohnehin schwierigen Parksituation in dieser Gegend führen. Die meisten der geplanten Wohnungen werden im Hochpreissegment erstellt werden. Es entspricht der Erfahrung, dass die Bewohner solcher Wohnungen über wenigstens zwei Fahrzeuge verfügen. Besucher, Handwerker, Pflegedienste etc. für die neuen Bewohner verschärfen das Problem.</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen.</p> <p>Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Deshalb meine dringende Empfehlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximal fünf Vollgeschosse, - Baugrenze wie die bisherigen Gebäude an der Seestraße, - 1,5 Parkplätze pro Wohneinheit. <p>Masse und Investorenglück sind nicht das oberste Gebot in unserer Stadt. Alles darf Augenmaß behalten.</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p> <p>Siehe Erwiderung zu den Anregungen Ziffer 1-3.</p>	<p>nein</p>
<p>Beteiligter Nr. 13 (Schreiben vom 14.05.2013)</p> <p>Bezugnehmend auf das o.g. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Neuaufstellung eines Bebauungsplans möchte ich auf folgende Bedenken hinweisen:</p>		
<p>1. Frischluftschneise Seestraße Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, durch den aus nordwestlicher Richtung Frischluft in den Talkessel einströmt. Aus diesem Grunde hieß es früher, dass eine Nachfolgebebauung nur in Höhe der Bestandsgebäude erfolgen dürfe, um die Frischluftzufuhr für die Innenstadt nicht weiter einzuschränken.</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung</p>	<p>-</p>

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p> <p>Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart im März 2009 durchgeführte Immissionsberechnung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) bis 33 µg/m³ herrschen. Für die Prognose im Jahr 2015 sind im Geltungsbereich NO₂-Immissionen bis 30 µg/m³ im Jahresmittel zu erwarten. Für Feinstaub (PM10) werden im Geltungsbereich sowohl derzeit als auch in der Prognose Jahresmittelwerte bis 21 µg/m³ berechnet.</p> <p>Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.</p> <p>Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.</p>	
<p>2. Baugrenze</p> <p>Die bereits jetzt schmale Fläche zwischen den Gebäuden auf der einen und der anderen Seite der Seestraße soll durch eine Verschiebung der Baugrenze um immerhin einen Meter weiter verringert werden. Hierdurch wird eine erhebliche Verschattung vor allem der unteren Wohnungen der Seestraße verursacht. Zudem entspricht eine weitere Verengung des Straßenbildes nicht den Anforderungen an eine Bebauung des Qualitätsbereichs 2 des Rahmenplans Halbhöhenlagen, der u.a. eine Durchgrünung der Hänge vorsieht. Bäume finden - im Gegensatz zu der jetzigen Situation - bei bestehender Baugrenze dann keinen Platz mehr an der Seestraße, welche in ihrem Gesamtbild dadurch abge-</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadt villen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke</p>	-

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Pflanzen hergestellt. Erhebliche negative Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.</p>	
<p>3. Parksituation Derzeit weist der Planentwurf der Architekten nach meiner Kenntnis 1,17 Stellplätze pro Wohnung aus. Angesichts der Tatsache, dass dort hochpreisiger Wohnraum geplant ist und nicht etwa studentischer, besteht eine große Wahrscheinlichkeit, dass die Käufer mit durchschnittlich weit mehr als einem Auto pro Wohnung einziehen. Bereits jetzt ist die Parksituation aufgrund der Hochschulen sehr angespannt, was sich dann weiter verschärfen wird. Schon jetzt ist allmorgendlich zu beobachten, wie sich parkplatzsuchende Runde um Runde drehend durch die Seestraße zwängen. Doppelparker in der Tiefgarage wie in unserem Gebäude (Seestr. 92) könnten Abhilfe schaffen.</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57.</p> <p>Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	-
<p>4. Verdichtung und Gewinnmaximierung Dass der Wohnraumbedarf in Stuttgart groß ist und dass der Grund zu einem hohen Kaufpreis erworben</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der</p>	nein

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>wurde, ist mir bekannt. Allerdings sehe ich die Stadt in der Pflicht, zu verhindern, dass sich Gewinnmaximierung zu Lasten der Wohnqualität aller auswirkt. Hier sehe ich die Grenzen vor allem dadurch überschritten, dass man insgesamt 137 neue Wohnungen in sieben sechsgeschossigen Gebäuden in ein funktionierendes, aber mitnichten leeres Viertel hineindrücken möchte - etwas weniger täte allen gut. Dass wir nicht mir zweigeschossigen Einzelgebäuden rechnen, versteht sich von selbst, aber 4 oder 5 Geschosse wären ein guter Kompromiss zwischen Wohnraumbedarf und Wohnqualität der hier lebenden Mitbürger.</p>	<p>angrenzenden Gebiete lassen unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 sind z. B. an der Wiederholdstraße bis zu siebengeschossige Wohngebäude vorhanden. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich zurückgesetzten Dachgeschosses und eine Gebäudelänge von über 50 m auf. Die geplante maximal sechsgeschossige Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüneten Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur der Stuttgarter Westens auf.</p>	
<p>Beteiligter Nr. 14 (Schreiben vom 17.05.2013)</p> <p>Als unmittelbar betroffene Anwohner erheben wir hiermit Einspruch gegen die Bebauungsplan-Aufstellung (Stuttgarter Amtsblatt Nr. 19 vom 10.05.13). Gründe:</p>		
<p>1. Das vorgesehene beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der jetzt schon sehr dichten Bebauung in der Seestraße abzulehnen. Nachdem das Areal seit Jahren leer steht, soll jetzt - unter alleiniger Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Investors - Eile erforderlich sein. Dies ist nicht nachvollziehbar und daher abzulehnen. Eine Umweltprüfung ist zwingend erforderlich. Eine solche durch den Investor ist sinnlos. (heutige Tagespresse). Neutrales Gutachten !!!</p>	<p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung bisher bebauter Flächen im Innenbereich dient. Die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht erreicht. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskatego-</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>rien des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Zudem wird einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.</p> <p>Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und bewertet.</p>	
<p>2. Da es für dieses Areal keinen gegenwärtig gültigen Bebauungsplan gibt, "ist das Planungsrecht entsprechend anzupassen". Von einer "Anpassung" kann keine Rede sein. Eine völlig überdimensionierte Flächennutzung bis zum Anschlag widerspricht sicher auch den Grundsätzen des SIM, da auch hier die Interessen der Anwohner zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 10 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0.</p> <p>Die geplante Wohnbebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innentwicklung im Sinne einer Wiedernutzung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in Stuttgart Rechnung getragen. Dieses Planungskonzept kann mit dem vorhandenen Planungsrecht nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Eine solch überdimensionierte Bebauung ist für alle Anwohner in der schmalen Seestraße eine unzumutbare Verschlechterung ihrer Wohnsituation.</p> <p>Es kann nicht sein, dass ausschließlich die wirtschaftlichen Interessen des Investors die Planung leiten. Wir fordern Sie daher auf, das Projekt in dieser Form zu untersagen.</p>	<p>Eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnwertes und damit eine Wertminderung im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung infolge einer Neubebauung innerhalb des Plangebietes ist weder durch die geplante Baustruktur noch durch die damit verbundenen Änderungen beim Verkehr/Lärm sowie der Besonnung zu erwarten.</p> <p>Das Quant-Gebäude wird allein wegen seiner Abmessungen (fünf Geschosse und zurückgesetztes Dachgeschoss zur Seestraße / Gebäudelänge von über 50 m) weiterhin eine hervorgehobene Wirkung an der Seestraße entfalten.</p> <p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p> <p>Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das vorliegende Konzept wurde einstimmig</p>	<p>-</p>

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebietes und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt.	
<p><u>Beteiligter Nr. 15</u> (E-Mail vom 19.05.2013)</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung der folgenden Punkte bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des aufzustellenden Bebauungsplans:</p> <p>- Die hohe Geschosszahl lässt erwarten, dass die tatsächliche Umgebungsbebauung nicht angemessen berücksichtigt wird. Tatsächlich befinden sich keine Gebäude mit vergleichbarer Höhe in der Umgebung (mit Ausnahme des Hochhauses Relenbergstraße 57, das aber sicherlich nicht der Maßstab für die Umgebungsbebauung sein kann). Besonders zu berücksichtigen ist die ansteigende Hanglage, die die geplante Bebauung für die hangabwärtsgelegenen Grundstücke noch beeinträchtigender erscheinen lässt.</p> <p>Insbesondere der freie Blick und die Sonneneinstrahlung werden durch die hohe Geschosszahl und die Massigkeit der Bebauung beeinträchtigt.</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p> <p>Im Vergleich mit der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes wird die Aussicht teilweise eingeschränkt; zu bedenken ist hierbei jedoch auch, dass das bestehende Baurecht teilweise eine weit höhere Bebauung (bis zu 16 Geschosse) zulässt mit der Folge einer deutlich stär-</p>	<p>-</p> <p>-</p>

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>keren Einschränkung der Aussicht. Aufgrund der festgesetzten Einzelbau- fenster und den damit einhergehen- den seitlichen Abständen zwischen den Gebäuden, bestehen auch künftig Blickbeziehungen in südliche Richtung.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO ge- genüber der Nachbarbebauung nörd- lich der Seestraße werden eingehal- ten. Der Abstand der geplanten Bau- grenze zu dieser Bebauung weist ei- nen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflä- chenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflä- chenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Ver- hältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbar- grundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ- RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neu- bebauung auf Grundlage der geplan- ten Festsetzungen ist eine ausrei- chende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transso- lar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nach- barbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nach- gewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.</p> <p>Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigt: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>- Die geplante Anzahl von Stellplätzen ist unzureichend. Ein Parkplatzmanagement soll nach Presseinformationen erst Ende 2015 eingeführt werden. Bis dahin ist im Bereich See-/Wiederholdstraße mit erhöhtem Parkaufkommen von Pendlern, z. B vom Katharinenhospital, zu rechnen. Zur Entlastung der - auch aus ordnungsrechtlicher Sicht bedenklichen Parksituation - ist die Tiefgarage zu vergrößern.</p>	<p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohngebäude und das Bestandsgebäude Wiederholdstraße 15 sind in einer gemeinsamen mit Erde überdeckten Sammelgarage vorgesehen. Die Anbindung der Garage erfolgt ausgehend von der Relenbergstraße über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit dem Nachbargebäude Relenbergstraße 57. Gemäß Verkehrsgutachten reichen die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut</p>	-

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1 500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge.</p>	
<p>Allgemein erweckt die Planung den Eindruck, dass sie sich in keiner Weise an die feingliederige Bebauung der Umgebung anpasst. Die tatsächliche Parksituation vor Ort wird völlig ignoriert.</p>	<p>Das bestehende Baurecht innerhalb des Plangebietes (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lässt unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen zuzüglich einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p>	-
<p><u>Beteiligter Nr. 16</u> (Schreiben vom 22.05.2013)</p> <p>In der Wiederholdstraße 24 (an der Wiederholdstaffel) habe ich seit 2000 meine Kinder – und Jugendarztpraxis (die Praxis wird in der Wiederholdstraße sozusagen in 3. Generation geführt, mein Vorgänger war Dr. Michael Müller). Bei nun anstehenden Baumaßnahmen bitte ich</p>	<p>Die Anregungen können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden. Eventuelle Regelungen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens mit der Straßenverkehrsbehörde beim Amt für öffentliche Ordnung zu vereinbaren.</p>	nein

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>einerseits zu berücksichtigen, dass der Zugang zur Praxis weiterhin möglich ist. Ferner wäre es mir ein großes Anliegen, eine Parkberechtigung für mindestens ein Fahrzeug zu erhalten, idealerweise am Fuß der Wiederholdstraße (d.h. Ende der Sackgasse), da sonst die Praxistätigkeit sehr erschwert würde, bzw. es für die Patienten (i.d.R. Mütter mit Kindern) eine große Erschwernis bedeuten würde. Am 15. Mai hatte ich leider keine Gelegenheit, in das Amt zu kommen, werde es aber morgen, am 23.05.2013 nachholen. Ich werde diesen Brief persönlich abgeben, faxe ihn aber vorab heute schon. Ich hoffe sehr, dass meine Anfrage Gehör findet. Wenn nähere Auskünfte erforderlich sind, reiche ich jederzeit gerne ein.</p>		
<p><u>Beteiligter Nr. 17</u> (Schreiben vom 22.05.2013)</p> <p>Mit der Gebäudehöhe nicht einverstanden. Wünscht bei weiteren Informationen mit angeschrieben zu werden.</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht.</p> <p>Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Ausle-</p>	<p>nein</p>

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

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>gen zwei gebaute Häuser, dies sich nicht an diese sonst überall durchgehaltene Abstandsregel halten und direkt bis an die Bürgersteiggrenze gebaut sind, um wie viel enger und unwirtlicher der öffentliche Raum hier wird. Solche Fehler müssen zukünftig vermieden werden. Wenn im Bereich des Azenbergareals in gleicher Weise die Pufferzone zwischen Straße und Gebäude zugebaut wird, steht zu befürchten, dass die räumlichen Qualitäten in ähnlicher Weise abnehmen: es wird noch dunkler, noch enger und lauter. D.h. die Neubauten müssen den wenigstens 5 m breiten Vorgartenstreifen berücksichtigen und dürfen keinesfalls so nah wie geplant an die Seestraße heranrücken.</p>		
<p>Vermutlich haben alle Stuttgarter, auch die Bewohner um das Azenbergareal herum, Verständnis für die Notwendigkeit einer städtebaulichen Nachverdichtung; dies darf aber nur ohne Verlust von städtebaulicher Qualität umgesetzt werden. Die geplanten sechs Geschosse übersteigen tolerierbare Gebäudehöhen in dieser Gegend bei weitem. Das Quartier hier am Hangfuß kann eine größere Dichte nicht vertragen. Vielmehr sollte hier eher auf einen gekonnten Übergang zwischen Stadt und Hanglage geachtet werden. Die bestehenden Gebäude um das Areal dürfen durch die Neubebauung nicht erdrückt werden.</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehalten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Das geplante Bauvorhaben hat auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. So werden die Nachbargebäude nördlich der Seestraße weder „abgeriegelt“ noch „eingemauert“. Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich im mehrgeschossig bebauten Innenstadtbereich. Aufgrund dieser Lage ist mit einer Nachverdichtung zu rechnen. Dies gerade auch angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in Stuttgart und der begehrten Wohnlage rund um das Azenbergareal. Weiterhin wird im Plangebiet kein einheitlicher langer Baukörper festgesetzt, der seine Umgebung in Form einer „Blockrandbebauung“ abriegelt; vielmehr sind Einzelhäuser („Stadtvillen“) geplant, die eine offene Atmosphäre schaffen und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof schaffen. Das nördlich der Seestraße gelegene Gebäude Seestraße 92 („Quant-Gebäude“) wird allein wegen seiner Abmessungen (fünf Geschosse und zurückgesetztes Dachgeschoss zur Seestraße; Gebäudelänge von über 50 m) weiterhin eine hervorgehobene Wirkung entfalten.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034 ff.). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung als bisher konfrontiert wären. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p>	
<p>Wir möchten Sie deshalb bitten und auffordern, die geplante Gebäudehöhe und den geplanten Abstand zur Seestraße zu korrigieren. Hinnehmbar wäre beispielsweise das Maß, das der Entwurf nach dem ersten Wettbewerbsdurchgang hatte.</p>	<p>Das Ergebnis der Überarbeitung stellt das endgültige Wettbewerbsergebnis dar und ist damit Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>nein</p>
<p><u>Beteiligte Nr. 20 – Nr. 22</u> (Schreiben vom Mai 2013)</p> <p>Nach Begutachtung der einsehbaren Unterlagen erhebe ich hiermit als direkt von dem Bauvorhaben betref-</p>		

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>fener Anwohner Einspruch gegen das Gesuch der geplanten Bebauung des Azenbergareals. Negative Punkte, die sich aus dem vorgeschlagenen Neubau für die Umgebung ergeben:</p>		
<p>1. Der Neubau rückt extrem nahe an die Seestraße und erzeugt damit eine Gasse. Alle anderen Gebäude entlang dieser Seite der Seestraße sind sehr weit vom Gehweg zurückgesetzt. Diese bestehende Abstandsfläche sollte meines Erachtens weiterhin eingehalten werden. Es ist mit Sicherheit auch für die Wohnungen im Neubau im Azenbergareal nicht zuträglich, wenn die Straße direkt angrenzt und die gegenüberliegende Bebauung greifbar nahe ist.</p> <p>2. Die ohnehin schon enge Seestraße wird weiter verengt.</p>	<p>Das geplante Baurecht lässt unmittelbar an den Erschließungsstraßen wohl größere Gebäudehöhen zu und rückt mit der Baugrenze näher an diese heran. Im Gegensatz zum bestehenden Baurecht wird jedoch die Länge der Einzelbaukörper begrenzt, so dass keine geschlossene Baufront, sondern in ihrer Höhe abgestufte Einzelhäuser („Stadtvillen“) und somit eine offene Atmosphäre mit Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden, dem Straßenraum und dem geplanten grünen Innenhof entsteht. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicke zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht vorhandene Qualität im Straßenraum.</p> <p>Der Straßenquerschnitt der Seestraße bleibt unverändert. Die notwendige Befahrbarkeit für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie den Individualverkehr wird durch ein entsprechendes Parkierungskonzept unabhängig vom Bauungsplanverfahren geregelt.</p>	<p>nein</p> <p>-</p>
<p>3. Durch die neu geschaffene enge Situation in der Seestraße wird eine angemessene Begrünung unmöglich gemacht.</p> <p>4. Es wird sich für die gegenüberliegenden Gebäude des Neubaus Azenbergareal an der Seestraße</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu Ziffer 1.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße werden eingehal-</p>	<p>-</p> <p>-</p>

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>eine deutliche Verschlechterung der Lichtverhältnisse und der Besonnung ergeben. Viele der Wohnungen werden komplett verschattet sein. Dies ergibt sich aus den vorgeschlagenen 6 Stockwerken und der Verschiebung der Baufuchten.</p>	<p>ten. Der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung weist einen Wert zwischen 18 m und 22 m auf. Ein Nachbar, der sich gegen die Verwirklichung eines Bauvorhabens zur Wehr setzt, kann grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Denn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Bei einer Neubebauung auf Grundlage der geplanten Festsetzungen ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet (siehe auch Besonnungsgutachten, Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart vom 9. Dezember 2013).</p> <p>Das geplante Bauvorhaben löst auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung aus. Im Rahmen des Besonnungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Baukonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.</p> <p>Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit</p>	

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.	
<p>5. Die Anzahl der geplanten Parkplätze sollte überprüft werden.</p> <p>Als positiv möchte ich anmerken, dass eine offene Bauweise gewählt wurde.</p> <p>Ich möchte Sie bitten, die oben genannten Punkte zu prüfen und das Projekt entsprechend zu modifizieren.</p>	<p>Es sind mindestens die nach der LBO erforderlichen Stellplätze herzustellen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>nein</p>

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

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

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

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>bauung, die sich in die bestehende Situation einfügt. Diese Ziele sind hier nicht erkennbar.</p>		
<p>Ich bitte höflich um die schriftliche Beantwortung folgender Fragen:</p> <p>1. Warum ist hier eine städtebauliche Einfügung nicht angestrebt? (Investoreninteressen?)</p>	<p>Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption ist das Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Baukonzept wurde einstimmig als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebiets und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt. Von einer Planung, die sich allein an den Wünschen des Investors orientiert und städtebaulich als solche nicht erforderlich ist, kann vorliegend also nicht die Rede sein.</p> <p>Der aktuell für das Plangebiet noch geltende rechtskräftige Bebauungsplan 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lassen unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang den Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist z. B. eine Geschosshöhe von fünf Geschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Dachgeschosses auf und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die Einzelhäuser im Plangebiet werden weniger als halb so breit sein wie das gegenüberliegende Quant-Gebäude.</p>	<p>ja</p>

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zu, die damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigen würde.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude (geschlossene Gebäudefront entlang der Seestraße möglich). Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass mit einer wesentlich massiveren Bebauung zu rechnen wären. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die städtebauliche Umgebung.</p>	
<p>4. Wo werden der Wegfall der vorhandenen Bäume und des Vorgartens innerhalb des Quartiers ausgeglichen?</p>	<p>Der Wegfall der vorhandenen Bäume und die Reduzierung der Vorzone zur Seestraße werden durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen. Die Vorzone zwischen Straße und Gebäude fällt gegenüber dem Bestand geringer aus. Die festgesetzte offene Baustruktur, mit der Möglichkeit für grüne Gartenbereiche innerhalb des Bauwuchs und Durchblicken zum geplanten grünen Innenhof, schafft jedoch eine neue, bisher nicht</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>vorhandene Qualität im Straßenraum.</p> <p>Für Flachdächer über den obersten Geschossen wird eine Dachbegrünung und für geplante Sammelgaragen eine Erdüberdeckung und Begrünung festgesetzt. Neben der Gestaltung einer sogenannten „fünfte Fassade“ in Form der von den umliegenden Hangbereichen wahrnehmbaren Dachaufsicht dienen diese Festsetzungen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.</p> <p>Die Festsetzung zur Begrünung der unüberbaubaren Grundstücksflächen wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zum geplanten durchgrünten Charakter des Plangebietes bei.</p> <p>Die Neupflanzung von Laubbäumen im Bereich des geplanten Innenhofs erfolgt nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.</p> <p>Weiterhin wird den Erfordernissen der Baumschutzsatzung Rechnung getragen. Für die infolge der Neubebauung wegfallenden Bäume wird damit ein entsprechender Ersatz geschaffen.</p> <p>Durch die Überplanung sind insgesamt 39 Bäume abgängig, darunter werden 24 Bäume mit über 80 cm Stammumfang von der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst. Drei Bäume werden aufgrund des Zustandes nicht angerechnet. Es verbleiben somit 21 entfallende Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Es ergibt sich ein Ersatzbedarf für 42 Bäume (Verhältnis 1: 2).</p> <p>Es werden 26 Neuanpflanzungen im Plangebiet („Gemeinschaftsgarten“) als Pflanzgebot festgesetzt. Zusätzlich wird ein Baum außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Nr.</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>8495 im Rahmen der Neugestaltung des südlich angrenzenden landeseigenen Parkplatzbereichs gepflanzt. Für Strauchneupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden vier Bäume angerechnet. Es verbleibt ein Ersatzbedarf von 11 Bäumen.</p> <p>Bei einer Unterbauung der im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte ist eine Erdüberdeckung von mindestens 100 cm erforderlich, so dass hier qualifizierte neue Baumstandorte entstehen können. Weitere mögliche Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches auf Grundlage der Straßenbaumkonzeption, die teilweise mit den im städtebaulichen Vertrag festgelegten Ausgleichsbeträgen hergestellt werden können, liegen an der Parlerstraße (4 Bäume), Relenberg-/Seestraße (1 Baum) und Herdweg/Sattlerstraße (1 Baum).</p>	
<p>Beteiligter Nr. 2 - 10 (Sammelschreiben vom 19.05.2013)</p> <p>I. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Schreiben von 23.05.2013</p> <p>Bereits am 23. Mai 2013 hatte ich für meine Mandanten im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Die wesentlichen Kritikpunkte seien nochmals kurz zusammengefasst.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu hohe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 • Zu hohe Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,5 • Zu hohe und zu monumentale Einzelbauten mit bis zu sechsgeschossiger Bebauung gegenüber Viergeschossigkeit des Quant • Zu geringer Abstand der 4 Stadtvillen zum Gehsteig der Seestraße mit 1 m bzw. 1,5 m im Vergleich zur bestehenden Randbebauung mit 5 m 		

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> • Daraus folgend starke Verschattung des Quant • Verschlechterung der Lärmsituation, Forderung eines Lärmgutachtens • Seestraße ist ungeeignet, den zukünftigen Verkehr von – seinerzeit – 137 neuen Wohnungen aufzunehmen • Plangebiet ist als Stadt- bzw. Stadtrandklimatop ausgewiesen, Einzugsbereich einer Frischluftschneise 		
<p>II. Stellungnahme</p> <p>1. Meine Mandanten sind Bewohner des sogenannten Quant-Gebäudes (Seestraße 92, Relenbergstraße 37 und 39). Das Plangebiet wird im Norden von der Seestraße, im Osten von der Wiederholstraße, im Süden vom Gelände der Universität Stuttgart und im Westen von der Relenbergstraße sowie dem Flst. 8494/1 begrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha. Bislang besteht eine dreigeschossige Bebauung parallel zur Seestraße. Rückversetzt befindet sich das zweigeschossige ehemalige Verwaltungsgebäude der Universität Stuttgart. Östlich, im Bereich des Kreuzungsbereichs See-/ Wiederholdstraße, befindet sich das Gebäude Wiederholdstraße 15.</p> <p>Meine Mandanten sind, nur getrennt durch die Seestraße, direkt von der geplanten Bebauung der 7 Stadtvillen betroffen. Im Vergleich zum Planungsstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich die ohnedies schon als übermäßige Nachverdichtung einzustufende geplante Bebauung auf dem Azenberg-Areal nochmals verschärft. Die geplante Bebauung bedeutet keine Aufwertung des Gebiets, sondern umgekehrt eine</p>		

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Minderung durch zu intensives Nutzen dieses Areals.</p> <p>Die Stadt Stuttgart hat sich mit der Stellungnahme des Unterzeichners für seine Mandanten vom 23. Mai 2013 befasst, allerdings ohne die bisherigen Anregungen in irgendeiner Form planerisch umzusetzen.</p>		
<p><u>2. Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>(a) Grundflächenzahl Das Maß der Überbauung ist nunmehr mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 statt bislang 0,6 festgesetzt. Hierdurch entsteht jedoch keine Verbesserung, weil zugleich die Möglichkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr.1 und Nr.3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 zugelassen wird. Damit ist eine nahezu vollständige Versiegelung des Areals möglich, obgleich § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze der Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten 0,4 vorsieht. Die Argumentation, es könne die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise überschritten werden, weil vorliegend städtebauliche Gründe gegeben seien, ist nicht nachvollziehbar. Vorliegend wird auf die Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze in einer mit Erde überdeckten Sammelgarage verwiesen, wodurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt seien. Dies ist kein besonderer städtebaulicher Grund gemäß § 17 Abs. 2 Nr.1 BauNVO. Es ist auch nicht ersichtlich, dass diese Überschreitung durch andere Umstände ausgeglichen ist.</p>	<p>Bereits in der Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hat sich die Stadt Stuttgart ausführlich mit dem Maß der geplanten Bebauung und die hierdurch zu erwartenden Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Plangebiet selbst beschäftigt (Anlagen 2 und 5 zur Beschlussvorlage vom 14.03.2014, GRDRs 106/2014). Die dort genannten Erwägungen gelten nach wie vor und sollen im Folgenden – gerade im Hinblick auf die konkreten Äußerungen der Beteiligten – gezielt vertieft werden:</p> <p>Soweit die Beteiligten davon ausgehen, dass bei einer Überschreitung der Obergrenzen der GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO besondere städtebauliche Gründe eine solche Überschreitung erfordern müssen, so geht dies fehl. Die Beteiligten gehen ersichtlich von der alten, heute nicht mehr gültigen Fassung des § 17 Abs. 2 BauNVO aus. Am 20.09.2013 ist die aktuellste BauGB- und BauNVO-Novelle in Kraft getreten (Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013, BGBl I Nr. 29 vom</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>20.06.2013, S. 1548). Hiernach wurden die gesetzlichen Anforderungen an die Überschreitung der GFZ- und GRZ-Obergrenzen in § 17 Abs. 2 BauNVO erheblich abgemildert. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können nunmehr aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Umstände ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Es sind also weder besondere städtebauliche Gründe erforderlich, noch müssen die städtebaulichen Gründe eine Abweichung von den Obergrenzen des Abs. 1 erfordern. Ziel der Neuregelung ist es, den Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung zu erweitern und so den gesetzlich gebotenen Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB voranzubringen (vgl. die Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drs. 17/11468, S.19).</p> <p>Vorliegend sind zahlreiche städtebauliche Gründe ersichtlich, die die Festsetzung einer höheren GRZ und GFZ rechtfertigen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Maßnahmen vorgesehen, die von vornherein sicherstellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im Ergebnis können die Belange der Anwohner im Rahmen der Abwägung also überwunden werden.</p> <p>Städtebauliche Gründe sind im Einzelnen: Die Schaffung urbanen Wohnraums ist im Stadtgebiet Stuttgart von überragender Bedeutung. Dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB normierten Ge-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>bot des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung kann nur Folge geleistet werden, wenn in innerstädtischer Lage eine Nachverdichtung erfolgt – und dies insbesondere auf solchen Flächen, die aktuell nicht mehr vollumfänglich genutzt werden. Aufgrund der zentralen Lage und der guten fußläufigen Anbindung an die innerstädtische Infrastruktur drängt sich das Plangebiet für die Schaffung von Wohnraum geradezu auf.</p> <p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt: Die Festsetzungen des Bebauungsplans gehen davon aus, dass die für das Plangebiet notwendigen Stellplätze nur in mit Erde überdeckten Sammelgaragen zulässig sind. Gezielt gerade für diese Festsetzung der unterirdischen Sammelgaragen ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zulässig. Gleichzeitig erlaubt die Festsetzung der höheren GRZ, durch die eine Unterbauung des Areals ermöglicht wird, dass oberirdisch ausreichend Grünbereiche und Erholungsflächen geschaffen werden können. Durch den als Gemeinschaftsgarten vorgesehenen begrünten Innenhof mit zahlreichen Neupflanzungen wird gewährleistet, dass die Erholungs- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet gewahrt wird und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen und erhalten werden.</p> <p>Weiterhin ist zugunsten der Planung zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits im Bestand fast vollständig überbaut und versiegelt ist. Es handelt sich folglich nicht um den Fall einer erstmaligen Versiegelung bisher unbebauter Flächen.</p> <p>Das Plangebiet wird weiterhin durch den aktuell noch bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „1967/74 Azenbergstraße“ aus dem</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Jahre 1967 vorbelastet (<u>plangegebene Vorbelastung</u>). Dieser setzt innerhalb seines Geltungsbereichs ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende fest. Im Inneren des Plangebiets wird eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen zugelassen. Die maximale GRZ beträgt 0,6, die maximale GFZ 2,0. Das in diesem älteren Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung erlaubt also von vornherein eine wesentlich massivere Bebauung als der jetzige Bebauungsplanentwurf, bei dem GRZ, GFZ und Geschossigkeit niedriger sind. Die Berücksichtigung einer plangegebenen Vorbelastung ist im Planungsrecht anerkannt. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden – unabhängig davon, ob das bestehende Baurecht tatsächlich voll ausgenutzt wurde (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034 ff.). Zur Berücksichtigung der planungsrechtlichen Prägung und Vorbelastung des Gebiets wurde in der Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausführlich Stellung genommen (Anlage 5 zur Beschlussvorlage vom 14.03.2014, GRDs 106/2014).</p>	
<p>Die Festsetzung GRZ 0,4 gilt nur vordergründig, tatsächlich haben wir es mit einer Festsetzung von 0,9 zu tun, welche nicht gebietsverträglich ist. Insofern hilft der mehrfache Verweis der Stadtverwaltung auf die derzeitige planungsrechtliche Situation des Azenberg-Areals nicht weiter. Bei der konkreten Neuplanung muss sich der Träger der Planungshoheit auch an der umliegenden Bebauung orientieren. Eine GRZ von</p>	<p>Der Hinweis, dass in der Umgebung des Plangebiets keine Gebäude zu finden wären, die eine vergleichbare GRZ, GFZ oder Höhe aufweisen geht ebenfalls fehl. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße bereits heute sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Die Planung einer sechsgeschossigen Bebauung findet</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>0,9 ist in der Umgebung des Plangebiets nicht gegeben. Sie trägt mit zur erdrückenden Wirkung der geplanten Bebauung bei. Im Gegensatz dazu beträgt die GRZ nach den Unterlagen meiner Mandanten 0,25 ohne Tiefgarage bzw. 0,35 mit Tiefgarage. Dieser Wert liegt deutlich unter den Werten des Bebauungsplanes Azenberg-/Relenberg-/Seestraße.</p>	<p>also durchaus Vorbilder in der näheren und weiteren Umgebung des Planareals.</p> <p>Die Abwägung zur angeblichen erdrückenden Wirkung der Neubebauung siehe nachfolgende Ziffer 3 - Bauweise (a) Geschossigkeit.</p>	
<p>(b) Geschossflächenzahl Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit 1,5 nochmals erhöht. Nunmehr ergibt sich rechnerisch eine GFZ von maximal 1,7. Ausweislich der Planbegründung ist die Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 um 0,5 überschritten. Darüber hinaus können weitere Geschossflächen durch Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen hinzukommen, wie in sogenannten Dach- und Sockelgeschossen.</p> <p>Richtig ist zwar, dass grundsätzlich gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auch die Obergrenze der Geschossflächenzahl überschritten werden kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern oder die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Siehe Ausführungen zu Ziffer 2 - Maß der baulichen Nutzung (a) Grundflächenzahl.</p>	
<p>Solche Gründe sind vorliegend nicht ersichtlich. Die Geschossflächenzahl von 1,7 fällt spürbar zu hoch aus. Sie findet Ausdruck in turmartigen 7 Hochhäusern mit bis zu sechsstöckiger Bebauung, deren Bezeichnung als Stadtvillen eher beschönigend als realistisch beschreibend ist. Die Festsetzung einer GFZ von 1,7 ist</p>		

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>weiterhin spürbar zu hoch. Sie verstößt zudem wie ausgeführt gegen § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Übrigen gilt hier wie zur GRZ-Festsetzung, dass eine vergleichbare Festsetzung oder tatsächliche Bebauung in der Umgebung des Plangebiets nicht existiert. Sie ist deutlich überzogen. Meine Mandanten haben für das Quant-Gebäude eine GFZ von 0,9 ermittelt. Auch dieser Wert liegt deutlich unter dem geplanten Wert des Bebauungsplanes mit einer GFZ von 1,7.</p>		
<p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schon deshalb beeinträchtigt, weil die Baukörper höher als der derzeitige Bestand ausfallen. Trotz entsprechender Gebäudeabstände liegt auf der Hand, dass eine Beeinträchtigung des Frischluftzustroms eintreten muss. Diese Verschlechterung des Kleinklimas wird auch dadurch verschärft, dass der bestehende Baumbestand vollständig beseitigt wird und mit Ausnahme im Bereich des sogenannten Erdkerns nur durch eine minderwertige Bepflanzung besetzt, wird. Erdüberdeckungen von 1 m reichen nicht aus für eine Ersatzbepflanzung, die diesen Namen verdient.</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p> <p>Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit ebenfalls hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Bei den festgesetzten Baumstandorten handelt es sich um qualifizierte Baumstandorte innerhalb eines Erdkerns der geplanten Tiefgarage bzw. um Standorte bei denen im Falle einer Unterbauung eine Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m gewährleistet sein muss. Diese Anforderungen wurden von den Fachämtern der Stadt Stuttgart festgelegt und entsprechen den bewährten Regelungen, wie sie auch in anderen Stadtbereichen Stuttgarts zur Anwendung kommen.</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p><u>3. Bauweise</u></p> <p>(a) Geschossigkeit Durch die bis zu sechsgeschossige Bebauung entstehen zu hohe und zu monumentale Einzelbauten ohne Vergleichspunkte in der Umgebung. Derartig hohe Bauten werden entgegen der Planbegründung das Gebiet im Bereich der See-/ Relenbergstraße nicht aufwerten, sondern abwerten. Das Quant ist dem gegenüber nur viergeschossig und wird durch die 4 Stadtvillen parallel zur Seestraße erdrückt.</p>	<p>Der aktuell für das Plangebiet noch geltende rechtskräftige Bebauungsplan 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 (zulässig sind vier bis sechzehn Geschosse) sowie das Planrecht der angrenzenden Gebiete lassen unterschiedliche Bebauungsdichten und Gebäudehöhen zu. Im Bestand finden sich neben dem Hochhaus Relenbergstraße 57 beispielsweise an der Wiederholdstraße und im östlichen Teil der Seestraße sechs- bis siebengeschossige Wohngebäude. Diese bilden teilweise lange Baufronten entlang der Erschließungsstraßen. Das sogenannte Quant-Gebäude entlang der Nordseite der Seestraße weist eine Höhe von fünf Geschossen auf, zuzüglich einem zurückgesetztem Dachgeschoss und hat eine Gebäudelänge von über 50 m. Die Einzelhäuser im Plangebiet werden weniger als halb so breit sein wie das gegenüberliegende Quant-Gebäude.</p> <p>Die geplante maximal sechsgeschossige, in der Höhe abgestufte Bebauung gruppiert sich um einen mit Bäumen begrüntem Innenhof („Gemeinschaftsgarten“) und nimmt mit ihrem Einzelhauscharakter die vorherrschende Baustruktur des Stuttgarter Westens auf.</p> <p>Die auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen mögliche Bebauung des Plangebiets hat auf die Umgebungsbebauung keine erdrückende Wirkung.</p> <p>Die Baugrenzen und Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass durch die baulichen Anlagen im Plangebiet die Abstandsflächen der Landesbauordnung durchgehend eingehalten werden. Grundsätzlich kann ein Nachbar keine weitergehende Rücksichtnahme verlangen, die über den</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Schutz des Abstandsflächenrechts hinausgeht. Im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse zielen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften gerade darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden und von sonstigen Teilen der Nachbargrundstücke sicherzustellen (BVerwG, Beschluss vom 06.12.1996, NVwZ-RR 1997, S. 516 ff.). Werden die Abstandsflächen eingehalten, liegt grundsätzlich ein gewichtiges Indiz vor, dass eine erdrückende Wirkung des Bauvorhabens auf die Umgebungsbebauung nicht vorliegt.</p> <p>Die geplante Bebauung hat auch nicht ausnahmsweise trotz Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften eine erdrückende Wirkung auf die Umgebungsbebauung. In der Rechtsprechung wird immer wieder betont, dass es sich bei der Annahme einer erdrückenden Wirkung um Ausnahmefälle handelt, in denen die geplante Bebauung das Nachbargrundstück regelrecht „abriegelt“ und „einmauert“, beispielsweise durch gravierende Höhen- und Breitenunterschiede, die fehlende Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung oder durch in ihrer Gestaltung als außergewöhnlich zu qualifizierende Baukörper (etwa OVG Lüneburg, Beschluss vom 15.01.2007, Az.: 1 ME 80/07; OVG Sachsen, Beschluss vom 22.01.2013, Az.: 1 B 376/12; VG Aachen, Urteil vom 05.11.2008, Az.: 3 K 371/08, alle abrufbar bei juris). Ob ein Bauvorhaben das Nachbargrundstück wegen seines Volumens, Standorts oder seiner Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt, ist auch immer eine Frage der konkreten städtebaulichen Situation. Maßgeblich ist, ob die baulichen Dimensionen des erdrückenden Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalles derart übermächtig sind, dass das erdrückte Gebäude oder Grundstück nur noch überwie-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>gend wie eine von einem herrschenden Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird, oder das Bauvorhaben das Nachbargrundstück regelrecht abriegelt und ihm die „Luft zum Atmen“ nimmt, mithin dort ein Gefühl des „Eingemauertseins“ oder eine „Gefängnishofsituation“ hervorruft (so ausdrücklich VG Aachen, a.a.O. und OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.04.2005, Az.: 1 LA 76/04, NVwZ-RR 2005, S. 521 ff.). Vorbelastrungen sind ebenfalls in die Betrachtung einzustellen: So ist in innerstädtischen Bereichen stets mit einer Nachverdichtung zu rechnen. Dies ergibt sich bereits aus § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (vgl. oben Ziff. 1.1), wonach die Gemeinden bei ihrer Bauleitplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Vermeidung neuer Flächenversiegelungen angehalten sind. In dichtbesiedelten Gebieten wird es häufig nicht möglich sein, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden (OVG Münster, Urteil vom 23.10.2008, Az.: 7 D 90/07.NE, BeckRS 2008, 40924; VG Aachen, Beschluss vom 08.10.2007, Az.: 3 L 176/07, BeckRS 2007, 27339). Dementsprechend hat die Rechtsprechung bislang eine erdrückende Wirkung nur in (krassen) Ausnahmefällen bejaht.</p> <p>Hier liegt eine solche erdrückende Wirkung nach alledem nicht vor: Zum einen spricht schon die konkrete städtebauliche Situation und die Innenstadtlage des Plangebiets dafür, dass die Anwohner mit einer Nachverdichtung rechnen mussten. Auch ist kein einheitlicher langer Baukörper geplant, der die gegenüberliegende Nachbarbebauung quasi abriegelt; vielmehr ist eine offene Bauweise mit einzelnen sog. Baufenstern festge-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>setzt. Die Einzelhäuser im Plangebiet werden weniger als halb so breit sein wie das gegenüberliegende Quant-Gebäude. Weiterhin liegt das Plangebiet dem Quant-Gebäude nur auf einer Seite gegenüber und nimmt dieses also nicht „in die Zange“. Und schließlich scheint der Höhenunterschied zwischen der fünfgeschossigen Bebauung des Quant einerseits und der geplanten bis zu sechsgeschossigen Bebauung andererseits im Plangebiet nicht gravierend. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind schließlich noch weitere mehrgeschossige Gebäude vorhanden.</p> <p>Schließlich wird auch die Frischluftzufuhr durch die Planung nicht beeinträchtigt. Mit ihrem Einzelhauscharakter bietet die Planung gute Durchlüftungsverhältnisse. Der begrünte Gemeinschaftsgarten und die Neupflanzungen von Bäumen mit Erdanschluss ist eine Verbesserung bzw. Erhaltung der Aufenthaltsqualität und der stadtklimatischen Wertigkeit.</p>	
<p>(b) Gebäudeabstand Dagegen ist es grundsätzlich zu begrüßen, dass einzelne Baufenster festgesetzt werden, um einen noch massiveren Riegel bzw. Gebäudeblock entlang der Seestraße zu unterbinden. Allerdings sind deutlich höhere Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden bzw. Baufenstern vorzusehen. Lt. Planbegründung soll ein Gebäudeabstand von 11,5 m eingehalten werden. Der zeichnerische Teil des ausliegenden Bebauungsplans scheint aber lediglich einen Abstand von 9 m vorzugeben. Dies ist deutlich zu wenig und verschärft zudem die Verschattungswirkung auf das Quant-Gebäude.</p>	<p>Die Angaben zum Gebäudeabstand im Bebauungsplanentwurf sind nicht missverständlich. Der von den Beteiligten genannte Wert von 11,5 m, der in der Planbegründung angegeben worden sein soll, taucht dort tatsächlich gar nicht auf. Der Wert wurde vielmehr im Rahmen der Beantwortung einer Frage im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB genannt und sollte auf Nachfrage eines Beteiligten nur einen ungefähren Wert darstellen (wörtlich: „ca. 11,50 m“, vgl. S. 36 der Anlage 5 zur Beschlussvorlage vom 14.03.2014, GR Drs 106/2014). Die konkreten Abstände der Gebäude werden letztlich von der konkreten Ausgestaltung der einzelnen Gebäude abhängen. Bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe ergeben sich aufgrund der Abstandsvorschriften der</p>	

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>gewiesen, dass bei Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts auf Grundlage des neuen Baurechts eine ausreichende Besonnung für die an der Seestraße gegenüberliegende Nachbarbebauung auch in der Übergangszeit (Frühjahr/Herbst) und insbesondere auch in den Wintermonaten gegeben ist. Alle Anforderungen der DIN 5034-1 werden erfüllt.</p> <p>Im Vergleich zur bestehenden Bebauung verursacht die geplante Neubebauung teilweise eine stärkere Verschattung der Bebauung nördlich der Seestraße. Durch die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit Einzelbaufenstern wird jedoch auch weiterhin die notwendige Belichtung und Besonnung der nördlich an die Seestraße angrenzenden Bebauung gewährleistet.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch die Besonnung der dem Plangebiet gegenüberliegenden Grundstücke stärker beeinträchtigt: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Entlang der Seestraße und Wiederholdstraße sind die Gebäudehöhen innerhalb eines ca. 11 m breiten Bereichs auf 12 m bzw. 16 m begrenzt, was einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung für die Einzelgebäude. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit einer wesentlich massiveren Bebauung konfrontiert wären, die die Nachbargrundstücke wesentlich stärker verschattete. Die jetzigen Festsetzungen sind mit den geplanten Einzelhäusern und der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht wesentlich aufgelockerter und somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p> <p>Die Verschattungswirkung der baulichen Anlagen, deren Zulässigkeit der Bebauungsplan regelt, auf die Wohnungen der Beteiligten ist zumutbar und wird im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung zugunsten der mit der Planung verfolgten, für höherwertig erachteter Belange überwunden (Wohnraumschaffung; Nachverdichtung/Innenentwicklung).</p>	
<p>Diese Befürchtung wird letztlich durch das Besonnungs- oder besser Verschattungsgutachten der Transolar Energietechnik GmbH vom 9. Dezember 2013 bestätigt.</p> <p>Der Verweis darauf, dass die Abstandsflächen gemäß LBO gegenüber der Nachbarbebauung nördlich der Seestraße eingehalten werden und der Abstand der geplanten Baugrenze zu dieser Bebauung einen Wert zwischen 18 m und 22 m aufweist, reicht städtebaulich nicht. Das Verschattungsgutachten zeigt, dass gerade in den Wintermonaten nur</p>	<p>siehe auch Abwägung zu Ziffer 3 - Bauweise (c) - Abstand zur Seestraße/Verschattungsgutachten.</p> <p>Die Bebauung, die nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässig sein wird, wird die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Schutzgut des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts ist unter anderem die Gewährleistung einer</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>mit spärlichster Besonnung der Erdgeschoss- und Obergeschosswohnungen zu rechnen ist in der Größenordnung von einer Stunde täglich. Dies gilt auch für das Frühjahr. Dies ist für modernes und gesundes Wohnen schlicht zu wenig.</p> <p>Dass alle Anforderungen der DIN 5034-1 angeblich erfüllt sind, reicht nicht aus. Ohnedies ist das Verschattungsgutachten methodisch fehlerhaft ausgeführt. Es muss der Lichteinfall am 17. Januar eines Jahres auf der untersten Wohnung des Quant auf ca. 1 m Höhe gemessen werden. Dagegen erklärt das Verschattungsgutachten, dass bei Garten-Maisonette-Wohnungen nur an einem Punkt der Glasfront, welche im Falle meiner Mandanten etwa 5,5 m hoch ist, die erforderliche Besonnung erreicht werden muss. Diese Aussage ist falsch.</p> <p>Soweit hilfsweise darauf verwiesen wird, das die Grundstücke meiner Mandanten aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Azenbergstraße aus dem Jahre 1967 vorbelastet seien, weil diese eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe mit der Folge einer noch stärkeren Verschattung, hilft dies nicht weiter. Diese Reservebetrachtung ist unzulässig, weil Gegenstand der planungsrechtlichen Beurteilung allein der ausliegende Bebauungsplan ist.</p>	<p>ausreichenden Belüftung und Beleuchtung (etwa Sauter, LBO, Stand: 2013, § 5 Rn. 3). Sind die Abstandsflächen eingehalten, ist somit in aller Regel davon auszugehen, dass dasjenige Maß an Besonnung der Nachbarbebauung gewährleistet ist, das vom Gesetz als angemessen und ausreichend angesehen wird. Bereits auf dieser Stufe der Prüfung wird man somit zum Ergebnis kommen dürfen, dass das – grundsätzlich sicherlich abwägungsrelevante – Interesse der Beteiligten an der Beibehaltung einer ausreichenden Belichtung ihrer Wohnungen in einer den Anforderungen des Abwägungsgebots genügenden Weise gewahrt ist.</p> <p>Neben dem Abstandsflächenrecht kommen technischen Regeln wie vorliegend die DIN 5034-1 Ziff. 4.4 („Besonnung“) allenfalls ergänzende indizielle Wirkung für die Beurteilung der Frage zu, ob ein als abwägungsrelevant erkannter Belang in der konkreten Planung ausreichend berücksichtigt wurde. Die Besonnungsstudie des Fachbüros Transsolar vom 09.12.2013 legt hier anhand von in der Fachwelt anerkannten Untersuchungsverfahren überzeugend dar, dass die Anforderungen der genannten DIN-Vorschrift an allen Wohnungen der Beteiligten sogar eingehalten werden (wenigstens eine Sonnenstunde an wenigstens einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung am 17.01.; wenigstens vier Sonnenstunden an wenigstens einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung am 21.03.). Die zitierte DIN-Vorschrift ist sogar so formuliert, dass die Besonnungsdauer an den genannten Referenztagen die genannten Zeiträume lediglich betragen „sollte“. Nicht also wird eine unbedingte Pflicht zur Einhaltung vorgegeben. Umso weniger ist ein Verstoß gegen diese DIN-Vorschrift zu erkennen, wenn – wie vorliegend – nach den Ergebnissen der Untersuchung diese Mindestzeiträume an den ge-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>nannten Referenztage tatsächlich eingehalten, ja sogar überschritten werden. Die Anforderungen der DIN werden damit sogar übererfüllt.</p> <p>Nicht nachvollziehbar ist in den erhobenen Einwendungen, das Gutachten habe einen fehlerhaften Referenzort gewählt. Ziff. 4.4 der DIN 5034-1 stellt hierzu ausdrücklich klar, dass die genannte Besonnungsdauer in lediglich (wörtlich) „mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung“ eingehalten werden sollte, nicht also in der gesamten Wohnung (also nicht in jedwedem Raum einer Wohnung).</p> <p>Und ausdrücklich wird als Nachweisort (wörtlich) „die Fenstermitte in Fassadenebene“ vorgeschrieben. Diese Anforderungen werden in der Besonnungsstudie peinlich genau eingehalten. Woher die Einwendung die Anforderung entnehmen will, der Lichteinfall sei (wörtlich) „auf der untersten Wohnung des Quant auf ca. 1 m Höhe zu messen“, ist anhand des klaren Wortlauts der genannten DIN-Vorschrift nicht nachvollziehbar.</p> <p>Im Ergebnis erkennt die Stadt als Plangeber zwar natürlich an, dass das Interesse der Anwohner an einer ausreichenden Besonnung ihrer Wohnungen grundsätzlich ein abwägungsrelevanter Belang ist. Sie ist jedoch der Meinung, dass dieser Belang vorliegend ausreichend in der Planung berücksichtigt wurde. Hierfür spricht nicht nur die Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts und der Anforderungen der DIN 5034-1 Ziff. 4.4, sondern bereits der bloße Umstand, dass die Wohnungen der Beteiligte in einem bereits heute dicht besiedelten innerstädtischen Quartier liegen, in der eine von Umgebungsbebauung ungestörte Besonnung schlechterdings nicht erwartet werden kann. Dass Bauvorhaben auf umliegenden Grundstücken zu einer Beeinträchtigung der Besonnung der eigenen Wohnung führen können, liegt bei solchen Wohnlagen</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>in der Natur der Sache. Hinzu kommt, dass die Wohnungen der Beteiligten bei Ausnutzung des aktuell bestehenden Bebauungsplans, der vom aufzustellenden Bebauungsplan abgelöst werden soll, in ungleich höherem Maße verschattet würden. Auch dies legt die Besonnungsstudie vom 09.12.2013 eindrucksvoll dar. Diese plangegebene Vorbelastung haben die Beteiligten sich entgegenhalten zu lassen; sie hätten keine Möglichkeit zu verhindern, dass unter Berufung auf den geltenden Bebauungsplan, der als Nutzungsart universitäre Lehrgebäude und mit der Universitätsnutzung in Zusammenhang stehende Wohngebäude mit bis zu maximal 16 Geschossen (!) zulässt, beispielsweise ein privater Vorhabenträger sich eine Baugenehmigung für ein 16-geschossiges Studentenwohnheim erteilen lässt. Dass dies bisher nicht geschehen ist, ist letztlich pures Glück für die Beteiligten, auf dessen Fortbestand sie schlechterdings keinen Anspruch haben, der im Rahmen des Abwägungsgebots schutzwürdig wäre. Im Vergleich hierzu fällt die Verschattungswirkung, die die nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässige Bebauung bewirken wird, sogar erheblich geringer aus. Auch wenn die Beteiligten dies vielleicht nicht so wahrnehmen mögen, stellt der neue Bebauungsplan für ihre Situation damit dauerhaft eine Verbesserung dar.</p> <p>Nach alledem ist es aus Sicht der Stadt nicht zu beanstanden, wenn der Bebauungsplan sich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung für eine Hintanstellung des Interesses der Beteiligte an einer möglichst großzügigen Besonnung ihrer Wohnungen und für die Bevorzugung derjenigen Ziele entscheidet, die sie mit der Planung verfolgt (Schaffung von innerstädtischem Wohnraum; Nachverdichtung statt Neuversiegelung bislang unbe-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	planter und unbebauter Flächen, letzteres auch und gerade mit Blick auf die Vorgabe des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB, nach der eine solche Nachverdichtung und Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor neuen Bodenversiegelungen hat).	
<p><u>4. Verkehrslärm</u></p> <p>Bereits im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde dargelegt, dass die Seestraße ungeeignet ist, den zukünftigen Verkehr mit nunmehr zusätzlich 140 Wohnungen (statt 137) aufzunehmen. Die Seestraße ist zu schmal, sobald größere Fahrzeuge diese befahren. Insofern geht das eingeholte Verkehrs- und Lärmgutachten der BrennerPlan GmbH vom 20. Dezember 2013 an den Fakten vorbei, wenn dieses zum Ergebnis kommt, dass eine Bebauung des Plangebietes auf Grundlage des neuen Planungsrechts nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führe und kein wesentlich negativer Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs im angrenzenden Straßennetz bewirkt werde.</p>	<p>Die zukünftigen Gebäude im Plangebiet werden über die Relenbergstraße, die Seestraße und Wiederholdstraße sowie über eine geplante private Erschließung entlang der südlichen Gebietsgrenze erschlossen.</p> <p>Ein zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitetes Verkehrs- und Lärmgutachten (BrennerPlan GmbH, Stuttgart, 20. Dezember 2013) kommt zum Ergebnis, dass eine Bebauung des Plangebietes auf Grundlage des neuen Planungsrechts nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt und damit keinen wesentlichen negativen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs im angrenzenden Straßennetz bewirkt. Die für den Ziel-/Quellverkehr relevanten Knotenpunkte können den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Die Kapazitäten dieser Knotenpunkte reichen zudem für deutlich mehr zusätzlichen Verkehr aus, so dass keine Maßnahmen im bestehenden Straßenverkehrsnetz getroffen werden müssen.</p>	
<p>Zwar ist die Idee grundsätzlich zu begrüßen, den Zu- und Abfahrtsverkehr zur künftigen Sammelgarage mit Ein- und Ausfahrt zur Relenbergstraße zu bündeln. Allerdings muss mit einer höheren Belastung des Ziel- und Quellverkehrs auch auf der Seestraße gerechnet werden als dies die Annahmen des Verkehrs- und Lärmgutachtens der BrennerPlan GmbH zugrunde legen.</p>		
<p>Festzuhalten ist zudem, dass das</p>	<p>Bereits in der Behandlung der Anre-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Lärmgutachten zum Ergebnis kommt, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 Schallschutz im Straßenbau bereits durch den bestehenden Straßenverkehr geringfügig überschritten werden. Wenn es nun heißt, dass diese Überschreitungen hinnehmbar sind und die zusätzliche Überschreitung durch den zusätzlichen Verkehr im Vergleich zu den bisherigen Werten so gering sei, dass sie für das menschliche Ohr nicht gesondert wahrnehmbar sei, geht dies fehl. Auch die rechtliche Schlussfolgerung, eine weitere Überschreitung der Orientierungswerte durch eine Neuplanung sei nicht von vorn herein abwägungsfehlerhaft, greift im vorliegenden Fall nicht. Der Abwägungsfehler besteht darin, dass einer bereits verkehrs- und lärmtechnischen Überlastungssituation ein weiterer Überlastungsbestand hinzugefügt wird. Die städtebauliche Antwort muss hier heißen: Weniger intensive Nutzung, kleinere und flachere Baukörper mit weniger Wohnungen und damit weniger Ziel- und Quellverkehr. Derartige Erwägungen werden aber offenkundig nicht angestellt.</p> <p>Auch hier hilft der Verweis auf eine vermeintliche Vorbelastung durch die derzeitige Festsetzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende nicht weiter. Dies ist nicht Planungs- und nicht Beurteilungsgegenstand.</p>	<p>gungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Synopse; Anlage 5 zur Beschlussvorlage vom 14.03.2014, GRDRs 106/2014) wird auch auf die Verkehrszunahme in Folge der Planung und den hierdurch bewirkten Verkehrslärm eingegangen:</p> <p>Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – durch den Straßenverkehr teils geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitungen sind hinnehmbar. Bereits heute im Bestand werden die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten. Dies verhindert eine Planung indes nicht. Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets können die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Eine weitere Überschreitung der Werte durch eine (Neu)planung ist nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft (BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, NVwZ 2007, S. 831 ff.; BVerwG, Beschluss vom 17.02.2010, ZfBR 2010, S. 690 ff.; VGH Mannheim, Urteil vom 17.06.2010, NVwZ-RR 2010, S. 933 ff.). Die Erhöhung der Überschreitungen ist im Vergleich zu den bisherigen Werten so gering, dass sie für das menschliche Ohr nicht gesondert wahrnehmbar ist. Daher besteht auch keine Nachweispflicht für Schallschutzmaßnahmen an Außenteilen der baulichen Anlagen gemäß DIN 4109. Bereits Standardbauteile, wie sie ohnehin aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz verwendet werden, erfüllen hier die entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz. Es handelt sich weiterhin um eine typische Lärmsituation bei innerstädtischer Nachverdichtung. Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Das Interesse der Anwohner nach Beibehaltung des bestehenden Immissionsniveaus kann hinter das übergeordnete städtebauliche Ziel der Nachverdichtung und der Schaffung zusätzlichen urbanen Wohnraums zurücktreten (vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, NVwZ 2007, S. 831 ff.). In dicht besiedelten Gebieten wie im Stadtgebiet Stuttgart ist es häufig schlicht nicht möglich, schädliche Umwelteinwirkungen auf bestehende Wohngebiete gänzlich zu vermeiden. Gleichzeitig besteht jedoch ein berechtigtes Interesse, neue Baugebiete auch in innerstädtischen Lagen auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. Es besteht ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran, das vorhandene Stadtgebiet rund um das Azenbergareal zu erweitern und dessen Infrastruktur, insbesondere die gute Verbindung in die Innenstadt, zu nutzen.</p> <p>Die Nachbargrundstücke sind zudem aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 vorbelastet, der eine wesentlich massivere Bebauung als die jetzige Planung zuließe und damit auch höhere Verkehrs- und Lärmbelastungen generierte: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1967 ist ein Sondergebiet für Hochschulbauten mit Wohnungen für Bedienstete und Studierende festgesetzt. Das geltende Planungsrecht ermöglicht im Innern des Bebauungsplangebietes eine Bebauung mit bis zu 16 Geschossen. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Diese Festsetzungen haften dem Plangrundstück kraft seiner Situationsgebundenheit an und müssen vom jeweiligen Eigentümer und</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>auch den Eigentümern der Nachbargrundstücke hingenommen werden. Es handelt sich insoweit um eine „plangegebene Vorbelastung“ (BVerwG, Urteil vom 22.03.1985, NJW 1985, S. 3034). Das geltende Planungsrecht könnte jederzeit voll ausgenutzt werden. Dies hätte nach den Feststellungen des Lärmgutachtens zur Folge, dass die Nachbarn des Plangebiets mit höheren Lärmbelastungen konfrontiert wären. Die Überschreitungen der Orientierungswerte wären höher als im aktuellen Bestand und höher als im Planfall. Die jetzigen Festsetzungen sind mit der maximal sechsgeschossigen, in ihrer Höhe abgestufte Bebauung im Vergleich zum geltenden Planungsrecht somit von Vorteil für die Nachbarschaft.</p> <p>Mit alledem wird nicht in Frage gestellt, dass die Belange der Anwohner (hier konkret: Interesse daran, vor Verkehrslärm verschont zu bleiben) grundsätzlich abwägungsrelevant und schützenswert sind. Es ist jedoch planerische Entscheidung der Stadt, diese Belange zugunsten anderer, für gewichtiger und höherwertig erachteter Interessen und Belange hintanzustellen, namentlich zur Realisierung dringend benötigten innerstädtischen Wohnraums an einem sich hierfür geradezu aufdrängenden Standort. Nicht zuletzt wird hierdurch auch das gesetzliche Gebot, zur Verringerung von Neuversiegelungen vorrangig Nachverdichtung und Innenentwicklung zu betreiben, gewahrt (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Hieran wird festgehalten. Zur Veranschaulichung, dass diese planerische Entscheidung den Anforderungen des Abwägungsgebots genügt, sei im Folgenden aus einer Entscheidung des VGH Mannheim vom 24.03.2005 (BauR 2005, 1743 ff.) zitiert, in der der VGH sich mit einer Planung der Stadt Tübingen beschäftigt, die ebenso wie vorliegend nach</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>den Ergebnissen eines eingeholten Gutachtens eine Zunahme der Verkehrslärmbelastung der Anwohnerschaft bewirken würde. Der VGH führt hierzu aus:</p> <p>„Jedenfalls nach der gegenwärtig vorliegenden Verkehrslärmprognose ist wohl nicht zu beanstanden, dass der Satzungsgeber die – erhebliche – Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50/40 dB(A) um bis zu 11 bzw. bis zu 12 dB(A) im Bereich der W-Straße südlich der G-Straße als städtebaulich gerechtfertigt angesehen hat (vgl. Satzungs begründung, Blatt 179, S. 7 f. der Planakte). Diese Orientierungswerte sind keine strikt zu beachtenden Grenzwerte, vielmehr ist die Frage der Zumutbarkeit des Lärms stets nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen (hierzu und im Folgenden vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990, 4 N 6.88, DVBl 1991, 442). Dabei wird die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung vor allem durch den jeweiligen Gebietscharakter und durch eine planerische oder tatsächliche Vorbelastung bestimmt (...)</p> <p>Ausgehend davon dürfte der Satzungsgeber zu Recht entschieden haben, den Anwohnern an der W-Straße die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms zuzumuten. Er weist dazu in der Begründung des Bebauungsplans zutreffend darauf hin, dass die Orientierungswerte bereits heute erheblich, nämlich um bis zu 11 dB(A) überschritten werden (Blatt 179, S. 7 f. der Planakte). Schon deshalb kann es nicht mehr um die Einhaltung der Orientierungswerte gehen. Die Bewohner an der W-Straße durften wohl zudem schon wegen der besonderen Standortgunst des Gebiets in der Nähe zu den Kliniken und zur Universität nicht annehmen, dieses werde zur Vermeidung jeglicher weiterer Verkehrszunahme nicht bebaut werden (zur Standortgunst des Gebiets vgl. Beschlussvorlage 12/2002</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>zur Gemeinderatssitzung am 08.07.2002, Blatt 168 der Planakte) [...]“ (Hervorhebungen nicht im Original)</p> <p>Die Ausführungen in dieser Entscheidung sind praktisch 1:1 auf den vorliegenden Fall übertragbar. Mehr noch: Im vom VGH entschiedenen Fall war die Lärmbelastung, der die Anwohner bereits im Bestand und sodann nach Realisierung der Planung ausgesetzt sein würden, erheblich höher als im vorliegenden Fall: So massive Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wie im vom VGH entschiedenen Fall treten bei der Planung am Azenbergareal nicht annähernd auf. Hinzu kommt, dass die Verkehrslärmbelastung der Anwohner bei Ausnutzung des bestehenden Bebauungsplans (beispielsweise also bei Errichtung eines 16-geschossigen Studentenwohnheims, das nach dem bestehenden Bebauungsplan ohne weiteres genehmigungsfähig wäre) sogar höher ausfiele als nach dem aufzustellenden neuen Bebauungsplan. Auch dies errechnet das Lärmgutachten. Diese plangegebene Vorbelastung haben die Anwohner gegen sich gelten zu lassen; es ist ein grundlegender Rechtsirrtum anzunehmen, es komme allein auf einen Vergleich der aktuellen tatsächlichen Situation (in der der bestehende Bebauungsplan nicht voll ausgenutzt wird) und der künftigen Situation nach Ausnutzung des neuen Bebauungsplans an. Umso mehr spricht dafür, dass die Lärmauswirkungen der Planung vorliegend den Anwohnern in der Seestraße zuzumuten sind.</p>	
<p>Die Begrenzung der maximalen Stellplatzzahl der Sammelgarage auf 150 Stellplätze dürfte tatsächlich kontraproduktiv sein. Wenn in der Planbegründung nachzulesen ist, dass mit dieser Begrenzung zugleich eine Begrenzung des zusätzlichen Verkehrs erzielt werden soll, ist tat-</p>	<p>Im Plangebiet sind laut der Begründung zum Bebauungsplan ca. 140 Wohnungen geplant. Um die Verkehrs- und Lärmauswirkungen des durch die Neuplanung verursachten Verkehrs möglichst gering zu halten, wird im städtebaulichen Vertrag die Anzahl der Pkw-Stellplätze in der</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>sächlich das Gegenteil zu erwarten. Moderne Haushalte verfügen über mehr als ein Kraftfahrzeug. Es wird ein verstärkter Parkdruck auf der Seestraße eintreten und es wird zudem durch Besucher und Familienmitglieder der künftigen Wohnungen, die in der Tiefgarage keinen Stellplatz finden, verstärkter Parkplatzsuchverkehr mit entsprechenden Lärm- und Geruchsmissionen zu erwarten sein.</p>	<p>Sammelgarage auf 150 Stellplätze beschränkt. Hierdurch wird rechtssicher gewährleistet, dass das bauordnungsrechtliche Minimum von einem notwendigen Stellplatz je Wohnung erfüllt werden kann, vgl. § 37 Abs. 1 LBO. Die wenigen restlichen, nicht im Sinne der Landesbauordnung für die Wohnungen notwendigen Stellplätze können Besuchern des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden. Mehr als diese wenigen zusätzlichen Stellplätze muss die Stadt hier nicht vorsehen: Der Verkehrsgutachter hat für die Berechnungen des Verkehrsaufkommens auf empirischen Erhebungen des Statistischen Landesamts und der Stadt Stuttgart zurückgegriffen. Nach der auf der Homepage der Stadt Stuttgart abrufbaren Statistik für Kraftfahrzeuge sind in Stuttgart-Nord „nur“ 375 Pkw je 1.000 Einwohner vorhanden. In Stuttgart lag die durchschnittliche Haushaltsgröße nach den Erhebungen des Statistischen Landesamts im Jahr 2006 bei 1,9 Personen, so dass bei 140 Wohnungen und entsprechend 266 Bewohnern nach den für Stuttgart geltenden Statistiken an sich nur 100 Stellplätze für die Bewohner selbst erforderlich wären. Damit stünden in der Tiefgarage 50 Stellplätze für Nichtbewohner oder Besucher des Plangebiets zur Verfügung. Das Verkehrsgutachten geht entgegen der Statistiken von Stadt und Land also sogar von einem „worst case“ aus, wenn es bei 140 Wohnungen von 308 Bewohnern (also 2,2 Bewohner pro Wohneinheit) und damit 116 Pkw ausgeht. Und trotzdem stünden sogar in diesem Fall noch zahlreiche Stellplätze – nämlich 34 Stück – für Besucher zur Verfügung. Mehr als die Heranziehung amtlicher Statistiken als Planungsgrundlage wird man von der planenden Gemeinde nicht verlangen können. Das Abwägungsgebot verlangt nicht, jeden vielleicht theoretisch denkbaren, praktisch aber abseitigen Fall zu berücksichtigen.</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>sichtigen (beispielsweise 1 Fahrzeug je Einwohner), wenn amtliche Statistiken ganz andere Zahlen nennen. Abgesehen davon reichen laut des Verkehrsgutachtens die vorhandenen Besucherparkplätze im Straßenraum der angrenzenden Erschließungsstraßen sowohl für die geplante Wohnnutzung als auch für die gemäß Bebauungsplan zulässigen sonstigen Nutzungen aus. Der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden daher einzelne besucherintensive Nutzungen (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen) ausgeschlossen. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist gerade auch in Anbetracht der aufgezeigten amtlichen Statistiken nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1.500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge. Dass eine von Gesetzes wegen gewünschte Nachverdichtung und die Schaffung neuen urbanen Wohnraums mit einem höheren Verkehrsaufkommen einhergehen, ist im Übrigen nicht ungewöhnlich. Solange aber die verkehrlichen Auswirkungen der Neuplanung für die Umgebung hinnehmbar sind – wie vorliegend durch das Verkehrs- und Lärmgutachten nachgewiesen wurde – muss das Interesse der Anwohner an einer Beibehaltung des verkehrlichen <i>status quo</i> hinter den gewichtigen städtebaulichen Belang der Schaffung neuer innerstädtischer Wohnräume zurücktreten.</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Das Verkehrsgutachten hat darüber hinaus sogar für den Prognose-Nullfall – die Maximalvariante bei Ausnutzung des bestehenden Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 – ausführlich dargelegt, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte selbst hier gewährleistet wäre. Gegebenenfalls wird sich der Parksuchverkehr künftig sogar noch zusätzlich entspannen, wenn das im Stuttgarter Westen bereits eingeführte Parkraummanagement auch auf das Plangebiet und seine Umgebung ausgedehnt wird.</p>	
<p><u>5. Umwelt / Baumbilanz</u></p> <p>Das Plangebiet weist einen Bestand von 40 Bäumen auf. 39 Bäume werden im Zuge der Überplanung abgehen, darunter befinden sich 24 Bäume mit über 80 cm Stammumfang, die von der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst sind. Aufgrund des offenbar schlechten Zustandes von 3 Bäumen verbleiben lt. Planbegründung 21 entfallende Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, woraus sich ein Ersatzbedarf von 42 Bäumen (Verhältnis 1:2) ergibt.</p> <p>Die vorgesehenen 26 Neupflanzungen im Plangebiet (Gemeinschaftsgarten) bieten nicht ansatzweise einen vollwertigen Ersatz für die abgängigen Bäume. Es verbleibt lt. Planbegründung ein Ersatzbedarf von 11 Bäumen. Tatsächlich wird mit einer finanziellen Ablösung zu rechnen sein und mit einer Pflanzung von Ersatzbäumen außerhalb des Plangebietes. Damit allerdings findet faktisch eine kleinklimatologische Verschlechterung an Ort und Stelle statt, die planerisch nicht aufgefangen ist. 4 Bäume an der Parlerstraße, 1 Baum an der Relenberg-/Seestraße und 1 Baum am Herdweg/Sattlerstraße bilden schlicht keinen tauglichen Ersatz.</p>	<p>Bei den festgesetzten Baumstandorten handelt es sich um qualifizierte Baumstandorte innerhalb eines Erdkerns der geplanten Tiefgarage bzw. um Standorte, bei denen im Falle einer Unterbauung eine Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m gewährleistet sein muss. Diese Anforderungen wurden von den Fachämtern der Stadt Stuttgart festgelegt und entsprechen den bewährten Regelungen, wie sie auch in anderen Stadtteilen Stuttgarts zur Anwendung kommen.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Insgesamt ist nicht dargelegt, dass die zweifelsfreie Beeinträchtigung der Stadtklimatologie durch die vollflächige Versiegelung des Areals, dessen Überbauung mit sehr hohen Einzelgebäuden durch Ausgleichsmaßnahmen aufgefangen wird.</p>	<p>Den Zielen des Rahmenplans Halbhöhenlagen (Qualitätsbereich 2) wird somit hinreichend Rechnung getragen.</p> <p>Für Flachdächer über den obersten Geschossen wird eine Dachbegrünung und für geplante Sammelgaragen eine Erdüberdeckung und Begrünung festgesetzt. Neben der Gestaltung einer sogenannten „fünfte Fassade“ in Form der von den umliegenden Hangbereichen wahrnehmbaren Dachaufsicht dienen diese Festsetzungen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.</p> <p>Die Festsetzung zur Begrünung der unüberbaubaren Grundstücksflächen wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus und trägt zum geplanten durchgrünten Charakter des Plangebietes bei.</p> <p>Die Neupflanzung von Laubbäumen im Bereich des geplanten Innenhofs erfolgt nicht nur aus stadtgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.</p> <p>Weiterhin wird den Erfordernissen der Baumschutzsatzung Rechnung getragen. Für die infolge der Neubebauung wegfallenden Bäume wird damit ein entsprechender Ersatz geschaffen.</p> <p>Im Plangebiet werden insgesamt 40 Bäume im Bestand erfasst. Durch die Überplanung sind insgesamt 39 Bäume abgängig, darunter werden 24 Bäume mit über 80 cm Stammumfang von der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst. Drei Bäume werden aufgrund des Zustandes nicht angerechnet. Es verbleiben somit 21 entfallende Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Es ergibt sich ein Ersatzbedarf für 42 Bäume (Verhältnis 1: 2).</p> <p>Es werden 26 Neuanpflanzungen im</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Plangebiet („Gemeinschaftsgarten“) als Pflanzgebot festgesetzt. Zusätzlich wird ein Baum außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück Nr. 8495 im Rahmen der Neugestaltung des südlich angrenzenden landeseigenen Parkplatzbereichs gepflanzt. Für Strauchneupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden vier Bäumen angerechnet. Es verbleibt ein Ersatzbedarf von 11 Bäumen.</p> <p>Bei einer Unterbauung der im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte ist eine Erdüberdeckung von mindestens 100 cm erforderlich, so dass hier qualifizierte neue Baumstandorte entstehen können. Weitere mögliche Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches auf Grundlage der Straßenbaumkonzeption, die teilweise mit den im städtebaulichen Vertrag festgelegten Ausgleichsbeträgen hergestellt werden können, liegen an der Parlerstraße (4 Bäume), Relenberg-/Seestraße (1 Baum) und Herdweg/Sattlerstraße (1 Baum).</p>	
<p><u>6. Verbot der Einzelfallplanung</u></p> <p>Insgesamt fällt auf, dass die Planung – vorsichtig formuliert – sehr investorengeleitet erscheint. Es wird vorsorglich ein Verstoß gegen das Verbot der Einzelfallplanung gerügt. Städtebauliche Planung ist Angebotsplanung, die sich an eine Mehrzahl von Adressaten zu richten hat und nicht auf die Umsetzung eines konkreten Investorenprojekts reduziert werden darf.</p>	<p>Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption ist das Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Baukonzept wurde einstimmig als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebiets und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt. Von einer Planung, die sich allein an den Wünschen des Investors orientiert und städtebaulich als solche nicht erforderlich ist, kann vorliegend also nicht die Rede sein.</p> <p>Die vorliegende Planung verstößt</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>auch nicht gegen das Verbot der Einzelfallplanung.</p> <p>In Rechtsprechung und Literatur wird das Verbot der Einzelfallplanung unter dem Stichwort „Gefälligkeitsplanung“ diskutiert. Es ist anerkannt, dass eine Gemeinde auch hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bebauungsplanung nehmen kann und sich dabei an den Wünschen der Eigentümer orientieren darf. Von einer städtebaulich nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlichen Gefälligkeitsplanung ist nur zu sprechen, wenn eine planerische Festsetzung ausschließlich den Zweck hat, private Interessen zu befriedigen. Ist dagegen der Bebauungsplan an bodenrechtlichen relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet, entspricht er einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist damit erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, selbst wenn er auch den Wünschen Privater entgegenkommt und diese vielleicht sogar den Anstoß für die Planung gegeben haben (BVerwG, Beschluss vom 11.05.1999, Az.: 4 BN 15/99, NVwZ 1999, S. 1338 ff.; VGH Mannheim, Beschluss vom 05.06.1996, Az.: 8 S 487/96, NVwZ-RR 1997, S. 684 ff.; OVG Münster, Urteil vom 17.02.2011, Az.: 2 D 36/09, BeckRS 2011, 48883; OVG Koblenz, Urteil vom 12.04.2011, Az.: 8 C 10056/11, NVwZ-RR 2011, S. 638 ff.; OVG Koblenz, Urteil vom 20.01.2010, Az.: 8 C 10725/09, BeckRS 2010, 45968; Dirnberger in: Beckscher Onlinekommentar BauGB, Stand: 01.12.2013, § 1 Rn. 39; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 111. EL 2013, § 1 Rn. 34).</p> <p>Vorliegend bestehen gewichtige städtebauliche Gründe für eine Beplanung des Gebiets. So soll in Innenstadtnähe urbaner Wohnraum entstehen und sogleich eine bisher größtenteils ungenutzte Fläche einer sinnvollen neuen Wohnnutzung zugeführt werden. Auch ist es nicht richtig, dass die</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Stadt Stuttgart den Bebauungsplan allein nach den Wünschen des Investors aufgestellt hat. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzeption ist das Ergebnis eines im Jahre 2013 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit zahlreichen Teilnehmern und einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bauungskonzept wurde einstimmig als beste Lösung für eine Bebauung des Plangebiets und zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Stuttgart ausgewählt. Von einer Planung, die sich allein an den Wünschen des Investors orientiert und städtebaulich als solche nicht erforderlich ist, kann vorliegend also nicht die Rede sein.</p>	
<p>III. Fazit und Gegenvorschläge</p> <p>Meinen Mandanten wurde in bisherigen Präsentationen immer wieder der Eindruck vermittelt, dass die geplante Bebauung „lediglich“ so hoch ausfalle, wie das gegenüberliegende Quant. Geplant sind nunmehr Gebäude mit 6 Stockwerken und einer maximalen Gebäudehöhe bis 20,5 m. Es wird städtebaulich verkannt, dass das Quant-Gebäude (Seestraße 92, Relenbergstraße 37 und 39) lediglich 4 Stockwerke hat und in der maximalen Höhe keine 20,5 m erreicht. Seinerzeit wurde bei der Neugestaltung und Umnutzung des Quant-Gebäudes für Wohnraum auf einen Abriss bewusst verzichtet, da für eine Neubebauung des Geländes nur eine niedrigere Geschosshöhe von 2 bis 3 Geschossen zulässig gewesen wäre. Dies sollte als Vorgabe auch für das Azenberg-Areal verstanden werden.</p>	<p>Gegenüber dem in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung präsentierten Wettbewerbsergebnis hat weder in Bezug auf die Höhenentwicklung noch auf die Gebäudelängen eine wesentliche Änderung stattgefunden. Von einer massiven Nachverdichtung mit einer signifikant höheren Bebauung kann also nicht die Rede sein. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Quant-Gebäude 5 Geschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Dachgeschosses mit einer Höhe zwischen ca. 16,40 m und ca. 18,00 m über Gelände aufweist. Der Treppenturm erreicht eine Höhe von ca. 20,00 m über Gelände. Für die geplante Neubebauung ist eine maximale Höhe von ca. 20,50 m über Gelände und zudem zur Seestraße und zum Bauwisch hin eine Abstufung auf maximal ca. 17,25 m bzw. maximal ca. 14,00 m festgesetzt.</p>	
<p>Durch die nunmehrige massive Nachverdichtung mit einer signifikant höheren Bebauung und einer weiteren Verengung der Seestraße wird</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz der Stadt Stuttgart ist die geplante Bebauung mit ihrem Einzelhauscharakter hinsichtlich der</p>	<p>nein</p>

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>die bestehende wichtige Frischluftschneise weiter beeinträchtigt. Dies erfolgt sehenden Auges trotz bestehender Feinstaubproblematik in Stuttgart. Meine Mandanten fordern vor diesem Hintergrund eine niedrigere Bebauung mit maximal 4 Stockwerken.</p> <p>Der vorhandene Abstand von der Seestraße soll wie bei allen anderen Gebäuden entlang der Seestraße mit mindestens 5 bis 6 m beibehalten werden. Die Baufenster sind entsprechend abzurücken. Auf diese Weise wird auch eine angemessene Bepflanzung entlang der Seestraße möglich. Die bisherigen Überlegungen über eine Ersatzbepflanzung erfüllen nur eine Alibifunktion ohne realen Wert. Fakt ist, dass ein bestehender umfassender Baumbestand durch einen wertlosen neuen ersetzt wird.</p> <p>Eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung, mithin konkret der GRZ und der GFZ ist dringend geboten, auch um der ansonsten unvermeidlich weiter zunehmenden Lärmbelastung entlang der Seestraße entgegen zu wirken. Wenn die Einholung eines Lärmgutachtens das Ergebnis bringt, dass der aktuelle Lärmpegel bereits jetzt den Grenzwert überschreitet, dürfte es kaum abwägungsfehlerfrei sein, einer nochmaligen Überschreitung von Grenzwerten das Wort zu reden. Überschrittene Grenzwerte müssen eine städtebauliche Herausforderung darstellen, diese im Zuge einer Neuüberplanung künftig einzuhalten statt das Motto auszugeben „Grenzwert einmal überschritten – Grenzwert</p>	<p>Durchlüftungsverhältnisse als günstig zu bewerten. Daneben versprechen die geplante Dachbegrünung, der als Gemeinschaftsgarten begrünte Innenhof sowie der geplante Erhalt des stadtbildprägenden Einzelbaumes an der Nordseite des Gebäudes Wiederholdstraße 15 und die Neupflanzungen von Bäumen eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, aber auch eine hohe stadtklimatische Wertigkeit, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft resultieren.</p> <p>Siehe Ausführungen zu den Ziffern 2 – 5.</p>	<p>nein</p>

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

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Bewohner gefordert werden. Nach wie vor ist berufsbedingt bei vielen Berufstätigen das Kraftfahrzeug unverzichtbar aufgrund seiner erhöhten Flexibilität. Insofern ist die Annahme von 1 Stellplatz pro Wohnung, die letztlich planerisch dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wirklichkeitsfremd.</p> <p>Nochmals: Dem kann nur durch eine Reduzierung des Projektvolumens, bauplanungsrechtlich des Maßes der baulichen Nutzung entgegengewirkt werden. Die Gebäude entlang der Seestraße sind um ein Vollgeschoss und um eines der beiden Dachgeschosse zu reduzieren, in keinem Fall darf die Bauhöhe des Quant-Gebäudes überschritten werden.</p> <p>Sollte der Bebauungsplanentwurf unverändert als Satzung beschlossen werden, ist die gerichtliche Überprüfung die zwingende Folge. Meine Mandanten kündigen in diesem Falle bereits jetzt die Einleitung eines Normenkontrollverfahrens an.</p>	<p>im Grundbuch) sichergestellt. Hierdurch wird rechtssicher gewährleistet, dass das bauordnungsrechtliche Minimum von einem notwendigen Stellplatz je Wohnung erfüllt werden kann, vgl. § 37 Abs. 1 LBO. Die wenigen restlichen, nicht im Sinne der Landesbauordnung für die Wohnungen notwendigen Stellplätze können Besuchern des Plangebiets zur Verfügung gestellt werden. Mehr als diese wenigen zusätzlichen Stellplätze muss die Stadt hier nicht vorsehen: Der Verkehrsgutachter hat für die Berechnungen des Verkehrsaufkommens auf empirischen Erhebungen des Statistischen Landesamts und der Stadt Stuttgart zurückgegriffen. Nach der auf der Homepage der Stadt Stuttgart abrufbaren Statistik für Kraftfahrzeuge sind in Stuttgart-Nord „nur“ 375 Pkw je 1.000 Einwohner vorhanden. In Stuttgart lag die durchschnittliche Haushaltsgröße nach den Erhebungen des Statistischen Landesamts im Jahr 2006 bei 1,9 Personen, so dass bei 140 Wohnungen und entsprechend 266 Bewohnern nach den für Stuttgart geltenden Statistiken an sich nur 100 Stellplätze für die Bewohner selbst erforderlich wären. Damit stünden in der Tiefgarage 50 Stellplätze für Nichtbewohner oder Besucher des Plangebiets zur Verfügung. Das Verkehrsgutachten geht entgegen der Statistiken von Stadt und Land also sogar von einem „worst case“ aus, wenn es bei 140 Wohnungen von 308 Bewohnern (also 2,2 Bewohner pro Wohneinheit) und damit 116 Pkw ausgeht. Und trotzdem stünden sogar in diesem Fall noch zahlreiche Stellplätze – nämlich 34 Stück – für Besucher zur Verfügung. Mehr als die Heranziehung amtlicher Statistiken als Planungsgrundlage wird man von der planenden Gemeinde nicht verlangen können. Das Abwägungsgebot verlangt nicht, jeden vielleicht theoretisch denkbaren, praktisch aber abseitigen Fall zu berücksichtigen (beispielswei-</p>	

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>se 1 Fahrzeug je Einwohner), wenn amtliche Statistiken ganz andere Zahlen nennen.</p> <p>Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels über die Forderungen der Landesbauordnung hinaus ist gerade auch in Anbetracht der aufgezeigten amtlichen Statistiken nicht geplant und auch nicht zu rechtfertigen, zumal das Plangebiet über den Herdweg und die Seestraße fußläufig gut mit dem Stadtzentrum vernetzt (ca. 1.500 m bis zum Schlossplatz) ist und eine gute Anbindung an den ÖPNV besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hölderlinstraße“ in ca. 100-150 m Entfernung bietet Anbindungen Richtung Hauptbahnhof, Stadtmitte sowie Richtung Killesberg in kurzer Taktfolge. Dass eine von Gesetzes wegen gewünschte Nachverdichtung und die Schaffung neuen urbanen Wohnraums mit einem höheren Verkehrsaufkommen einhergehen, ist im Übrigen nicht ungewöhnlich. Solange aber die verkehrlichen Auswirkungen der Neuplanung für die Umgebung hinnehmbar sind – wie vorliegend durch das Verkehrs- und Lärmgutachten nachgewiesen wurde – muss das Interesse der Anwohner an einer Beibehaltung des verkehrlichen <i>status quo</i> hinter den gewichtigen städtebaulichen Belang der Schaffung neuer innerstädtischer Wohnräume zurücktreten.</p> <p>Das Verkehrsgutachten hat darüber hinaus sogar für den Prognose-Nullfall – die Maximalvariante bei Ausnutzung des bestehenden Bebauungsplans 1967/74 „Azenbergstraße“ aus dem Jahre 1967 – ausführlich dargelegt, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte selbst hier gewährleistet wäre. Gegebenenfalls wird sich der Parksuchverkehr künftig sogar noch zusätzlich entspannen, wenn das im Stuttgarter Westen bereits eingeführte Parkraummanagement auch auf das Plangebiet und seine Umgebung ausgedehnt wird.</p>	