

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

**Erste Auslegung vom 6. Juni bis zum 7. Juli 2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung

Beteiligter / Anregung	Stellungnahme	Ergebnis
<p>Beteiligter Nr. 1 <u>(E-Mail vom 27.06.2017)</u></p> <p>ich erhebe Einspruch gegen 4 Bestandteile bzw. fehlende Aspekte des Entwurfs: 1) Die geplante Höhe des Neubaus Böblinger Straße 104 (ehemaliges Hofbräu-Gebäude), 2) fehlende Angaben zur Tiefe (und Eingriff in das Grundwasser) 3) nicht ausreichend beschriebene Bestandteile der Planung des Neubaus sowie 4) den Umgang mit den Altlasten.</p>	<p>Stellungnahmen s.u.</p>	
<p>Begründungen</p> <p>Zu 1) <u>Die Höhen der Gebäude auf dem Gelände Böblinger Straße 104</u></p> <p>I.) Gemäß der Begründung soll sich die neue Gebäudehöhe am Bestand orientieren. Aber nur 1/3 der bestehenden Gebäude haben eine Firsthöhe von 292,4m (Neues System), das ehemalige Schlecker-Gebäude wurde nicht vermessen, hat aber eine geringere Flachdachhöhe als 288,3m (es liegt unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes). Die Firsthöhe des hinteren Lagergebäudes ist 290,6 m. Hier widerspricht sich die Begründung selber: Der Bestand wird nicht „in etwa“ eingehalten sondern eine willkürlich gewählte und nicht repräsentative Höhe wird jetzt flächig für das gesamte Gebäude angewendet.</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 3.1. Städtebauliche Konzeption beschrieben ist die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe in etwa auf der Höhe des bisher bestehenden Hauptgebäudes Böblinger Straße 104. In der Stellungnahme zu den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird darauf hingewiesen, dass sich das Erscheinungsbild der Neubebauung (gegenüber dem Bestand) grundsätzlich ändern und dass</p>	

	sich die Verteilung der Baukörper auf dem Areal von der bisherigen Bebauung unterscheiden wird. Ein Widerspruch in der Begründung wird hier nicht erkannt.	
II.) Laut Begründung soll sich die neue Gebäudehöhe an den zwei maximalen Referenzhöhen der zwei höchsten bestehenden Gebäude orientieren und diese nicht überschreiten. Diese wird aber vom Neubau überschritten. Wieder ein Widerspruch zur Begründung.	<p>In der Begründung wird aufgeführt, dass das Generationenhaus und das Gebäude Böblinger Straße 94 „den Maßstab bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhe“ vorgeben. Das Gebäude Böblinger Straße 94 ist mit einer Firsthöhe von ca. 19 m in etwa so hoch wie die maximal zulässige Firsthöhe auf dem Grundstück Böblinger Straße 104. Das Gebäude Böblinger Straße 94 hat vier Geschosse und ein Walmdach. Auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 sind ebenfalls vier Geschosse plus Dachgeschoss (Stuttgarter Dach) zulässig.</p> <p>Das Generationenhaus hat fünf Vollgeschosse. Durch das Flachdach ist es in der städtebaulichen Wirkung nicht direkt vergleichbar. Hier ist die städtebaulich relevante Attika des Generationenhauses (ohne den ca. 2 m hohen Aufbau) im Mittel mit ca. 16,5 m ca. 2 m höher als die maximal zulässige Traufhöhe beim Grundstück Böblinger Straße 104.</p> <p>Wie auch in einem eigens angefertigten Modell dargestellt wird, wird die Maßstäblichkeit durch die geplanten Festsetzungen eingehalten.</p> <p>Ein Widerspruch in der Begründung wird deshalb bei den Gebäudehöhen nicht erkannt.</p>	
III.) Angeblich soll das neue Gebäude das Stadtklima verbessern, hier wird aber nur die Begrünung der Innenhöfe und der Dächer - auf 30% der Fläche - betrachtet. Gebäudeaerodynamisch stellt der Neubau	Wie in Kapitel „6.1 Klima“ der Begründung des Bebauungsplans dargestellt, ist durch den vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem Bestand eine	

<p>eine deutliche Verschlechterung für das Stadtklima in Bezug zum Luftaustausch dar: statt einem schlanken in Windrichtung verlaufenden Gebäude wird der Neubau höher und massiger, beides nachteilig für den Wind, der hauptsächlich von Vaihingen über das Kaltental zur Innenstadt gelangt und somit für einen Luftaustausch dort sorgt. Zusätzlich werden die Solaranlagen wegen ihrer Farbe und Technik die nähere Umgebung aufheizen. Die Windgeschwindigkeit wird zusätzlich durch die aufsteigende Wärme und die Tragkonstruktion generell gebremst. Das Stadtklima wird dieses Gebäude nicht verbessern, es wird dadurch verschlechtert.</p>	<p>Verbesserung der klimatischen Situation zu erwarten. Das Kapitel „6.1. Klima“ wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz, Abteilung Klimatologie, erarbeitet.</p> <p>Darüber hinaus hat das Amt für Umweltschutz in seiner Stellungnahme vom 04.08.2016 bestätigt, dass „sich die Erhöhung der Grünanteile und die Gliederung in Einzelbaukörper im rückwärtigen Bereich gegenüber dem Bestand positiv auswirkt.“</p>	
<p>IV.) Auch das Klima in Heschlach wird negativ beeinflusst: der Brauereigestank wird sich in den Innenhöfen fangen, der zusätzliche Lieferverkehr erzeugt Gestank und Lärm, und die Entlüftung einer angeblich doppelstöckigen Tiefgarage wird in das Tal belasten.</p>	<p>s. Stellungnahme zu III.)</p>	
<p>V.) Begründet werden die neuen Höhen nur mit dem Vergleich der benachbarten Höhen und dem Bestand, beides Punkte die eingangs in diesem Einspruch und schon früher in den Stellungnahmen wiederlegt werden bzw. wurden. Auch an anderer Stelle in der Begründung wird nur mit einem „Aldi will es so“ argumentiert.</p> <p>Die neuen Höhen dienen somit der Gewinnmaximierung vom Verkauf der Wohnungen für Aldi, parallel dazu verlieren die Gebäude Gebelsbergstr. 39 a-d und 41 a-d, also 8 Immobilien an Wert, da die neuen Höhen und die Solaranlagen die Aussicht deutlich verringern. Es gibt kein Recht auf Aussicht aber es gibt den Bestandschutz. Der Bestand wird aber durch die Stadt Stuttgart nicht korrekt dargestellt, denn es fehlen z.B. die Höhen des Schlecker-Gebäudes.</p> <p>Die Stadt kontert den „behaupteten Wertverlust“ mit pauschalen Aussagen wie „der Grundstückswert wird steigen“, verweigert aber ein Gutachten zur Wertverminderung.</p>	<p>Die Festsetzungen zu Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen werden in der Begründung unter Kapitel „3.3. Maß der baulichen Nutzung“ ausführlich erläutert. Die Festsetzungen der jeweiligen Höhen dienen unter anderem dazu, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Sie orientieren sich deshalb auch immer an der jeweiligen Umgebung. Alle für notwendig erachteten Bestandhöhen wurden über eine eigens erstellte Höhenaufnahme durch das Stadtmessungsamt sorgfältig ermittelt.</p> <p>Darüber hinaus wurden die Bestandsgebäudehöhen anhand von Bauakten überprüft.</p> <p>Es wird in der Stellungnahme zu den Anregungen von Beteiligten</p>	

<p>Stattdessen wird eine fehlerhafte Besonnungssimulation erstellt, in der die möglichen Solaranlagen einfach weggelassen werden, es werden somit falsche Gegebenheiten präsentiert. Jeder der in Stuttgart eine Immobilie gekauft hat weiß, dass die Aussicht, die seit Jahrzehnten trotz Bebauung bestand, sehr zum Wert einer Immobilie beiträgt. Somit werden ein Wertverlust und damit eine Schädigung der Immobilienbesitzer stattfinden.</p>	<p>Nr. 4 aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgeführt, wieso aus Sicht der Stadt nicht mit einem Wertverlust der Grundstücke Gebelsbergstr. 39 a-d und 41 a-d zu rechnen ist.</p> <p>Mögliche Solaranlagen wurden bei der Besonnungsstudie genauso wenig dargestellt wie mögliche Dachaufbauten, Kamine, technische Aufbauten etc. Dies gilt für die Bestandsbebauung genauso wie für die geplante Bebauung. Diese sind im dargestellten Maßstab vernachlässigbar.</p>	
<p>Ich bitte Sie, eine Festlegung der neuen Firsthöhe(n) gemäß exaktem Bestand, zumindest in den hinteren Gebäudeteilen, vorzunehmen.</p>	<p>Da sich die Nutzung des Areals Böblinger Straße 104 von Gewerbe in ein gemischtes Quartier mit überwiegend Wohnen ändern soll, wird sich das Erscheinungsbild der Neubebauung grundsätzlich ändern. Die Verteilung der Baukörper auf dem Areal wird sich deshalb von bisherigen unterscheiden. Die neuen Firsthöhen können deshalb nicht überall exakt dem Bestand entsprechen.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>
<p>Sonderregelung zu den Gebäudehöhen</p> <p>In den Plänen wird unterschieden zwischen First- und Traufhöhe. Im Bebauungsplan wird aber nur die HbA aufgeführt, die per Definition die oberste Begrenzung der baulichen Anlagen ist. Es wird somit vorgetäuscht, dass nicht die Firsthöhe, sondern jetzt die Höhe der betrieblichen Aufbauten sich am Bestand der Firste richtet. Dies ist aber nicht der Fall, da eine Sonderregelung für Solaranlagen und zusätzlich für andere betriebliche Aufbauten gelten soll. Die betrieblichen Aufbauten dürfen die vorgegebene Höhe der betrieblichen Aufbauten überschreiten. Ist dies nicht ein Widerspruch in sich selbst?</p>	<p>Im Bebauungsplan wird für die Mischgebiete die Gebäudehöhe entweder als Firsthöhe oder als Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt. Die Festsetzung als HbA erfolgt in den Fällen, in denen kein (spitz zulaufender) First, sondern ein flacher Dachabschluss ausgebildet werden kann oder muss (z.B. bei zulässigem Flachdach, Stuttgarter Dach). Technische Aufbauten wie z.B. manche Anlagen für die Be- oder Entlüftung (Lüftungsrohre) oder Kamine müssen aus technischen Gründen (z.B. Schutz vor Abluft) über dem</p>	

	<p>obersten Dachabschluss liegen. Es wird deshalb regelmäßig in Bebauungsplänen festgesetzt, welche Anlagen in welchem Umfang über die allgemein festgesetzte HbA zulässig sind. Dies ist kein Widerspruch.</p>	
<p>Begründungen für einen Widerspruch gegen diese Sonderregelungen:</p> <p>I.) Die Planung des Neubaus umfasst das Gebäude und eine Solaranlage, all dies muss sich an die HbA halten, da die Solaranlage Bestandteil des Baus ist und „betriebliche Anlagen“ sind.</p>	<p>s.o.</p>	
<p>II.) Die maximale Höhe des neuen Gebäudes richtet sich nicht mehr am fehlerhaft dargestellten Bestand, sondern überschreitet diesen um zusätzlich 0,4 bis 0,8 Meter, was die Immobilienwerte der Nachbargebäude weiter mindert.</p>	<p>Die Bestandshöhen wurden vom Stadtmessungsamt eigens für das Bebauungsplanverfahren erhoben. Die zum Aufstellungsbeschluss z.T. ungenauen Darstellungen wurden daraufhin korrigiert. Wie bereits oben beschrieben, wird sich die Verteilung der Baukörper auf dem Areal von den bisherigen unterscheiden. Es kann deshalb in Teilbereichen bei einer Neubebauung um Überschreitungen der heutigen Höhen kommen. In Teilbereichen werden die neuen Gebäude einige Meter tiefer liegen als der Bestand.</p>	
<p>III.) Auf die negative Beeinflussung des Klimas wurde schon hingewiesen.</p>	<p>Stellungnahme zu Klima: siehe auch oben.</p> <p>Wie in Kapitel „6.1 Klima“ der Begründung des Bebauungsplans dargestellt, ist durch den vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem Bestand eine Verbesserung der klimatischen Situation zu erwarten.</p>	
<p>IV.) Die Solaranlage auf dem Dach macht eine Begrünung des Daches sinnlos, da die Solaranlage die Begrünung beschattet und zusätzlich wie eingangs erwähnt Hitze generiert.</p>	<p>Solaranlagen müssen, falls sie installiert werden, aufgeständert und mit einem Mindestabstand von 30 cm zwischen Substratschicht und Unterkante der Pannelle angeracht werden. Dies ist</p>	

	ein in der Praxis erprobter Abstand, der eine Begrünung unter den Paneelen ermöglicht.	
V.) Die Solaranlage kann ohne Überschreitung der HbA und ohne Beeinträchtigung der Begrünung in die schrägen Dachflächen mit integriert werden.	Es ist die Entscheidung des jeweiligen Bauherrn, ob er überhaupt eine Solaranlage installiert. Es ist zulässig, diese in die schräge Dachfläche zu integrieren. Auf den schrägen Dachflächen sind jedoch durch Fenster und Dachaufbauten z.T. keine ausreichenden Flächen vorhanden. Es wird deshalb zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt, die flachen Dachabschlüsse zu nutzen. Zum Schutz des Ortsbildes und um die Dachbegrünung nicht zu beeinträchtigen, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen (z.B. Abstand zum Dachrand, maximale Gesamthöhe und minimale Höhe über der Dachbegrünung).	
VI.) Die Solaranlagen sind vielleicht nicht von der Straße aus zu sehen, es gibt aber zwei bekannte Rundwanderwege rund um Heslach auf Halbhöhe herum. Von dort sind sie sicherlich zu sehen.	Durch die Topographie sind Dachflächen mit ihren Aufbauten in Stuttgart häufig einsehbar. Deshalb wurden zahlreiche Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen.	
VII.) Eine Überschreitung der HbA um 0,8 Meter mit einem Dachflächenanteil von bis zu 10 % kann eine sehr große Fläche betreffen, auch diese Angabe muss verringert bzw. konkreter beschrieben werden.	Die Überschreitung um 0,8 m für Aufbauten ist z.T. aus technischen Gründen erforderlich (z. B. bei Be-/Entlüftung). Notwendiger Umfang und genaue Lage sind vom jeweiligen Gebäudeentwurf abhängig. Die Lage kann sich zudem während der Nutzungsdauer eines Gebäudes und bei Abriss und Neubau verändern. Es werden deshalb im Bebauungsplan nur pauschale Vorgaben zu Umfang (10 %) und Höhe (max. 0,8 m) gemacht.	Nicht berücksichtigt
Ich bitte Sie, keine Sonderregelungen für Solaranlagen zuzulassen und die Flächen der betrieblichen Anlagen exakter vorzugeben.	Die Festsetzungen zu Solaranlagen und technischen Aufbauten sind aus den oben genannten Gründen erforderlich und sinnvoll.	Nicht berücksichtigt.
Zu 2) <u>Tiefe des Bauwerkes und Eingriff in das Grundwasser</u>	Die zulässige Anzahl der Unter-	

<p>Als Bauingenieur, der auf einem rutschgefährdeten Hang wohnt, interessiere ich mich für die schon intern intensiv diskutierte Tiefe des Bauwerkes und den damit verbundenen Eingriff in das Grundwasser. Aber obwohl das Stadtplanungsamt über diese Themen mit dem Bauherr redet, finden sich keine Hinweise im vom Stadtplanungsamt verfassten Bebauungsplan.</p> <p>Ich bitte Sie, dass schon im Bebauungsplan und nicht erst im Bauplan/Baugesuch dem Bauherr Auflagen auferlegt werden, um a) den Hang und b) das Grundwasser zu schützen.</p>	<p>geschosse wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Hangsicherung ist nicht bebauungsplanrelevant, da sie vom konkreten Bauvorhaben abhängt, das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht ausreichend konkret ist.</p> <p>Es sind deshalb im Bebauungsplan nur Hinweise zum Wasserschutz, Bodenschutz etc. aufgeführt.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p>
<p>Zu 3) Abstände zu bestehende Gebäude unter Beachtung bestehender Gebäude/Stützmauern</p> <p>I.) In der Stellungnahme wird regelmäßig darauf verwiesen, dass bestimmte Aspekte erst im Baugesuch behandelt werden. Aber der jetzt vorliegende Plan (siehe Anlage B und Anlage A) ist extrem detailliert und schon mit dem Planungsamt abgestimmt. Die Daten zu den Abständen des Neubaus zu den benachbarten Gebäuden werden aber weiter verschwiegen.</p>	<p>Die zulässigen Abstände lassen sich im Bebauungsplan an den (blauen) Baugrenzen ablesen. Wie bereits in der Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschrieben, liegen die hinteren Baugrenzen auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 von den Grundstücksgrenzen der Reihenhäuser ca. 5 m entfernt. Nach den im Bebauungsplan aus dem Liegenschaftskataster übernommenen Gebäudeeintragungen ergibt sich ein Abstand von 11-12 m zwischen den Baugrenzen auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 und den Reihenhäusern. Der als Anlage B zum städtebaulichen Vertrag beigefügte Grundriss hält diese im Bebauungsplan festgesetzten (Mindest-)Abstände ein.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>II.) Nicht integriert im Plan ist die Stützmauer zwischen dem bestehenden Gebäude und der Gebelsbergstr. 39a-d und 41a-d. Jede Abstandsregelung muss sich auf diese Grenzlinie hin beziehen. Ich will in diesem Kontext darauf hinweisen, dass die Stützmauer Teil der Grundstücke 39a-d und 41 a-d sind und nicht etwa, wie</p>	<p>Im Bebauungsplan wurden die Grundstücksgrenzen aus dem Liegenschaftskataster übernommen, die auch bei der Ausführung von Bauvorhaben zu beachten sind.</p>	<p>Teilweise berücksichtigt</p>

<p>schon von Seiten Aldi behauptet, zum Hofbräugelände gehören.</p>		
<p>III.) Auch wird das Thema Einsehbarkeit verschwiegen. Bestand ist: keine Fenster vom Gebäude 104 zu den Gebäuden Gebelsbergstraße 39a-d und 41a-d. Wie wird dies geregelt. Ich bitte Sie, auch diese Aspekte im Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p>	<p>Auch im Bestand wären Fenster zu den angrenzenden Grundstücken Gebelsbergstraße 39a-d und 41a-d zulässig gewesen. Es ist kaum möglich, im dicht bebauten Stadtgebiet eine gegenseitige Einsehbarkeit zu verhindern.</p> <p>Im Vorentwurf zur Neubebauung Böblinger Straße 104 waren auf den Rückgebäuden Staffelgeschosse vorgesehen. Von den Dachterrassen der Staffelgeschosse hätte sich eine bessere Einsehbarkeit auf die Gebäude Gebelsbergstraße 39a-d und 41a-d ergeben als bei der jetzigen Festsetzung mit einem Stuttgarter Dach.</p> <p>Durch die Änderung der Dachform (Stuttgarter Dach statt Staffelgeschoss) wurde die Möglichkeit der Einsehbarkeit verringert.</p>	<p>Teilweise berücksichtigt</p>
<p>4) Der Umgang mit den zu erwartenden Altlasten</p> <p>Die Vorgabe „Aushubarbeiten sind von einem Sachverständigen zu überwachen und zu dokumentieren“ ist bei den zu erwartenden Schadstoffen (LCKW, LHKW, BTEX, etc.) zu vage. Zu häufig wurde gebaggert und wenn Altlasten auftauchen, der Sachverständige gerufen. Dieser analysiert den Schaden, stimmt sich mit den Behörden und dem Bauherrn ab und in der Zwischenzeit gasen die Schadstoffe ungehindert (wegen nicht luftdicht verschlossener Containern oder Halden) aus. Wenn in der unmittelbaren Nachbarschaft und direkt in der Windrichtung eine Kleinkindertagesstätte mit Kindergarten und Kinderhort befindet, sollte dies auch schon im Bebauungsplan mitberücksichtigt werden. Ich habe selbst Jahrzehnte im Sektor Altlasten/Bodensanierung gearbeitet und die nötige Expertise, um dieses Thema anderenfalls öffentlich zu machen, da ich</p>	<p>Im Bebauungsplan wird unter Hinweisen auf die Altlasten hingewiesen. Zum Stand des Bebauungsplanverfahrens können jedoch noch keine konkreten Vorgaben zum Umgang mit den Altlasten gegeben werden, da diese vom jeweiligen Bauvorhaben abhängig sind. Die angeführten Altlastenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz aktenkundig. Die nach jeweiligem Sach- und Kenntnisstand erforderlichen Auflagen werden im Rahmen der Bauverfahren rechtzeitig erteilt, so dass keine negativen Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit zu erwarten</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>

hier eine wirkliche Gesundheitsgefährdung für unsere Kinder sehe.	sind.	
Ich bitte Sie, auch diese Aspekte im Bebauungsplan mit aufzunehmen. Ein Aufstellen von Containern bzw. Aufschütten von Halden vor Ort muss verboten werden, eine detaillierte Erkundung des Schadens nach Abbruch des Gebäudes und vor den Erdarbeiten sollte vorgeschrieben werden.	Aus den oben genannten Gründen kann eine detaillierte Festlegung der Maßnahmen nicht im Bebauungsplanverfahren erfolgen.	
<p>Beteiligter Nr. 2 (Schreiben vom 28.06.2017)</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)</u></p> <p>MK 1+2 - allgemeines Wohnen und Beherbergungsbetriebe sollten in den Obergeschossen auch zugelassen werden</p>	Es handelt sich um das bestehende Generationenhaus und das geplante Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek. Die Kerngebiete MK ₁ und MK ₂ sollen vorrangig der Unterbringung dieser sowie sonstigen zentralen Nutzungen für den Stadtteil dienen. Beherbergungsbetriebe und allgemeine Wohnungen sind deshalb nicht zulässig.	Nicht berücksichtigt
<p>MI 1+2</p> <p>- geschossweise Festlegung analog zu §4a BauNVO Absatz 4.1:</p> <p>- Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, sonst. Betriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sollten auf die EG-Zonen beschränkt werden, damit in den Obergeschossen nur Wohnen und wohnähnliche Formen der planerisch beabsichtigten Zielvorstellung entsprechen und realisiert werden können (und keine Büros), auch um den immensen Mangel an Wohnraum zu mindern</p>	Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen, dass aktuelle Bedarfe, wie der z.B. der Bedarf an Wohnraum, gedeckt werden können. Die Festsetzungen müssen aber auch eine gewisse Flexibilität für die Zukunft ermöglichen. Denkbar ist z.B. die Erweiterung des Generationenhauses oder Folgeeinrichtungen im Bereich der Mischgebiete M ₁ + ₂ . Dies könnten z.B. auch Ärzte oder soziale Einrichtungen sein. Da der Bebauungsplan einen längerfristigen Handlungsspielraum einräumen soll, wird auf eine geschossweise, verbindliche Festsetzung der Nutzungen verzichtet.	Nicht berücksichtigt
- sonstige Gewerbebetriebe nicht zulassen	Die Böblinger Straße ist gekenn-	Nicht be-

	zeichnet durch eine meist kleinteilige Nutzungsstruktur. Dies soll gesichert und erhalten werden. Sonstige, mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe sollen deshalb auch zukünftig zulässig sein.	rücksichtigt
<p><u>Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>HbA</p> <p>- Vordergebäude im MI 1 reduzieren auf 291,50 ü.NN entsprechend Straßensteigung von rd. 3,00 m vom Hochpunkt MGH (Mehrgenerationenhaus) aus (Begründung im Aufstellungsbeschluss)</p> <p>– Bestandshöhe sollte nicht zur Begründung herangezogen werden, auch HbA auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind in der Überzahl niedriger als 290,70 ü.NN und nur 1 Gebäude hat eine höhere HbA</p> <p>überhohe Dachgeschosse sollten höhenmäßig reduziert werden, dadurch größere Dachbegrünungsfläche bei niedriger HbA</p>	<p>Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Höhen sind zahlreiche Belange zu berücksichtigen (z. B. Stadtbild, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Das heißt, einerseits ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die vorhandenen Potenziale auszunutzen. Andererseits ist auf eine verträgliche Einfügung zu achten.</p> <p>Die Bestandshöhen werden nicht als Begründung für die Festsetzungen herangezogen. Sie dienen lediglich als Hinweis, um eine Vorstellung von der geplanten Höhe zu geben.</p> <p>Im Bebauungsplan werden nur die (städtebaulich relevanten) Gebäudehöhen durch Festsetzungen von z.B. Traufhöhe oder Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Welche Geschosshöhen innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe später realisiert werden ist nicht bebauungsplanrelevant.</p>	Nicht berücksichtigt
<p>Hintergebäude im MI 1 reduzieren auf 291,10 m ü.NN als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit intensiv begrüntem Flachdach (Wohnwertsteigerung und verbesserte Einbindung in Grünflächen der im Norden angrenzenden offenen Bauweise)</p> <p>– besser noch Reduzierung auf nur 3 Geschosse über 280,00 ü.NN um die über den „Halbhöhenplan Stuttgart“ beabsichtigte Durchlüftung gerade in dem hier stark belasteten Bereich Rechnung zu tragen</p>	<p>Die Dachform wurde intensiv diskutiert. Es wurde auch anhand eines Modells die Einfügung und die Eignung unterschiedlicher Dachformen alternativ dargestellt. Die jetzt festgesetzten „Stuttgarter Dächer“ wurden unter Abwägung aller Belange als beste Lösung betrachtet (z. B. auf Grund der Einfügung in die Umgebung, Gliederung der Baumasse, Möglichkeit</p>	Nicht berücksichtigt

<p>(die rückwärtige Bebauung hat zwar 1 Geschoss weniger als in der Machbarkeitsstudie, ist aber in der Höhe nur um 1,00 m reduziert worden)</p>	<p>der Teilbegrünung).</p> <p>In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das zum Aufstellungsbeschluss noch vorgestellte Flachdach kritisiert. Es wurde befürchtet, dass durch die dort vorgesehenen Fenster und Dachterrassen mit Blick auf die dahinterliegende Bebauung eine „massive Verschlechterung und Wertminderung“ der dortigen Grundstücke entstehe. Auch unter diesem Aspekt hat die jetzt festgesetzte Dachform Vorteile gegenüber dem Flachdach.</p>	
<p>im rückwärtigen Hofbereich (FD1) sollte die mögliche Erhöhung der HbA um max.1,00 m auf Baumstandorte beschränkt werden.</p>	<p>Einfassungen und (Stütz-)mauern zur Herstellung von Baumstandorten und geforderten Begrünungsmaßnahmen können je nach Ausführung auch auf die HbA anrechenbar sein. Da eine höhere Erdüberdeckung grundsätzlich auch ohne Baumstandort wünschenswert ist, ist die Überschreitung der HbA um 1,0 m zur Herstellung von Begrünungsmaßnahmen im rückwärtigen Hofbereich (FD1) des Grundstücks Böblinger Straße 104 grundsätzlich zulässig.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p>
<p>Aufbauten</p> <p>- Aufzugsüberfahrten sind technisch nicht erforderlich und sollten nicht zugelassen werden</p>	<p>Die Festsetzung zu Aufbauten regelt die Zulässigkeit technischer Anlagen allgemein. Aufzugsüberfahrten sind nur beispielhaft aufgeführt, auch wenn diese bei Neubauten oft nicht mehr erforderlich sind. Bei Bestandsgebäuden können sie jedoch noch relevant sein. Die Erforderlichkeit von technischen Aufbauten über die allgemein zulässige HbA ist in einem stetigen Wandel. Durch technische Entwicklungen und Änderungen von Vorschriften und Gesetzen kann sich die Erforderlichkeit ändern. Es wird deshalb eine ausnahmsweise Zulässigkeit für technische Aufbauten definiert.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p>

<p>AN 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - wegen einer besseren Durchlüftung des Innenbereiches sollten nur seitlich offene, überdachte und begrünte Nebenanlagen zugelassen werden - zugelassen sollten nur Fahrrad-Abstellplätze mit max. 2,50 m talseits bzw. 283,50 ü. NN werden - nicht zulässig sollten Stützmauern und sonstige Nebenanlagen (= massive Gebäudewirkung) sein 	<p>Vom rückwärtigen Hofbereich des Grundstücks Böblinger Straße 104 ist gemäß maximal zulässiger Höhe ein Höhenunterschied von ca. 9 m zu den angrenzenden Gärten der Reihenhäuser zu überwinden. Es ist ausnahmsweise zulässig, einen Teil dieser Höhe mit Nebenanlagen wie z. B. Fahrradabstellplätze oder Stützmauern zu überwinden. Durch die Topographie können diese evtl. nur tal-seits offen hergestellt werden. Eine Höhe von max. 3,0 m ermöglicht es, auf den Nebenanlagen bei Bedarf eine Absturzsicherung anzubringen. Falls Stützmauern oder Nebenanlagen errichtet werden, um den Höhenunterschied zu überwinden, sind diese nur vom Hof-/Gartenbereich der geplanten Wohnanlage Böblinger Straße 104 aus sichtbar. Eine massive Gebäudewirkung für die Nachbarn ist nicht zu erwarten.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p>
<p><u>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</u></p> <p>A 1+2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudelänge sollte auf 22,00 – 25,00 m beschränkt werden 	<p>Die zulässigen Hauptbaukörper zur Böblinger Straße (Grundstück Böblinger Straße 104) haben zwischen den festgesetzten Zäsuren eine Länge von ca. 22 - 23 m. Die Zäsuren können ausnahmsweise um maximal 3,0 m verschoben werden. Damit ergibt sich eine maximale Gebäudelänge von ca. 25 m.</p>	<p>Berücksichtigt.</p>
<p>Nicht überbaubare Grundstücksfläche.</p> <ul style="list-style-type: none"> - im MI1 sollten Lüftungsanlagen über Dach der Vordergebäude geführt werden, weil ansonsten die eigenen Wohnungen und die hangseitige Wohnbebauung von Abgasen und Geruch belastigt werden 	<p>Die technischen Anlagen auf den Dächern der Vordergebäude sollen aus stadtgestalterischer Sicht auf ein Minimum beschränkt werden.</p> <p>Es wird deshalb ermöglicht, die</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>

	Lüftungsanlage auf dem Niveau des Innenhofs unterzubringen. Die geltenden Vorschriften zu Lärm und Abgasen sind im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen Gehrecht gr ² - Breite sollte fixiert werden => 3,00 m, möglichst 3,50 m	Die Breite des Gehwegs ist durch die zeichnerische Darstellung auf 2,5 m festgesetzt. Diese Breite ist für einen Fußweg ausreichend. Auch im Sinne einer möglichst sparsamen Versiegelung wird keine Notwendigkeit gesehen, den Fußweg auf 3,0-3,5 m zu erweitern.	Nicht berücksichtigt.
- Recht erweitern zur Nutzung mit motorbetriebenen Fahrgeräten für baum- und grünpflegerische Maßnahmen an Grundstücken Gebelsbergstraße 31 - 35	Die Festsetzung eines Fahrrechts über das private Grundstück Böblinger Straße 104 wird unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nicht als erforderlich angesehen. Ziel der Festsetzung eines Gehrechts ist die Möglichkeit eine treppenfreie Verbindung zwischen dem Gebrüder-Schmid-Weg und der Gebelsbergstraße herzustellen. Für die geplanten Wohnungen würde das Fahrrecht eine zusätzliche Belastung bedeuten. Im Übrigen sind die Grundstücke Gebelsbergstraße 31 - 35 ausreichend über die Gebelsbergstraße erschlossen.	Nicht berücksichtigt.
- Anschluss an Gebr.-Schmid-Weg niveaugleich herstellen	Zwischen dem Gebrüder-Schmid-Weg und der Gebelsbergstraße ist eine Höhendifferenz von ca. 16 - 17 m zu überwinden. Eine niveaugleiche Anbindung ist gemäß städtebaulichem Vertrag über einen Weg oder über eine Rampe herzustellen, die 10% Steigung nicht überschreiten sollte. Auf dem städtischen Teilbereich auf Flst. 5668/1 zwischen der Kita Wilde Wanne und den Grundstücken Gebelsbergstraße 31 und 33 sind heute bereits 10 – 12 %	berücksichtigt.

	Steigung vorhanden.	
<p>Pflanzverpflichtung</p> <p>Bäume - lt. Planzeichen sind nur 2 Baumstandorte verbindlich, es sollten alle 5 Standorte an der Böblinger Straße verbindlich fixiert werden</p>	<p>Da sich die Ansprüche an die Nutzung des Straßenraums im Laufe der Jahre regelmäßig ändern, werden die Standorte nicht verbindlich festgesetzt. Die Baumstandorte liegen auf öffentlichen Flächen. Die Entscheidung, welche Standorte umgesetzt werden sollen und können, liegt somit in der Entscheidungskompetenz der Stadt.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p>
<p><u>Satzung über örtliche Bauvorschriften</u></p> <p>Dachgestaltung</p> <p>D1+2 - flachere Dachneigungen als 40° – 50° sollten nicht zugelassen werden (Begründung Stuttgarter Dach irrig sowie geringere Nutzbarkeit der Dachgeschosswohnungen)</p>	<p>Die geeigneten Dachflächen eines Stuttgarter Dachs sind mit mindestens 40° Neigung auszuführen. Flachere Dachneigungen als 40° sind nur als oberer Abschluss eines Stuttgarter Dachs zulässig.</p>	<p>Berücksichtigt.</p>
<p>D2</p> <p>- Dachform und -Neigung sollte nur für Vordergebäude gelten, für Hintergebäude wird dringend D3 empfohlen, da Steildächer mehr Aufheizflächen bieten und</p> <p>D3</p> <p>- zulässig sollten nur Flachdächer und flach geneigte Dächer sein + keine Ausnahmen zugelassen werden, um eine baulich gestalterische Einbindung und Vernetzung der Dachlandschaften MGH ins Plangebiet zu erreichen sowie damit durch die Erhöhung des Grünanteils auf den Flach-</p>	<p>Aus stadtgestalterischer Sicht wird für das gesamte Grundstück Böblinger Straße 104 eine einheitliche Dachform festgesetzt. Bei der Festsetzung von Flachdächern ohne Zurückstaffelung würden die obersten Geschosse deutlicher massiver in Erscheinung treten als abgewalmte Dächer. Bei der Festsetzung von Flachdächern mit Zurückstaffelung wäre die oberste, begrünbare Dachfläche nicht entscheidend größer als bei begrünten Walmdächern.</p> <p>Die Bestandsgebäude der Kita Wilde Wanne haben heute bereits geneigte Dächer. Die Festsetzung D3 lässt deshalb ausnahmsweise auch geneigte Dächer bis 50° Neigung zu.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>

<p>dächern (gegenüber Steildächern) in diesem klimatologisch wichtigen Planbereich zur Verbesserung des Kleinklimas beizutragen und um die vorhandenen Kaltluftströme nicht durch Steildächer einzuschränken</p>		
<p>Antenne</p> <p>- Kabelanschluss ist der Gemeinschaftsantenne vorzuziehen, Ausnahmen und Satellitenschüsseln sollten auf keinen Fall zugelassen werden</p>	<p>Ein verpflichtender Kabelanschluss oder das Verbot von Satellitenschüsseln ist im vorhandenen städtebaulichen Kontext nicht begründbar. Ausnahmen sind nur möglich, wenn diese vom öffentlichen Verkehrsraum nicht störend in Erscheinung treten bzw. nur untergeordnet sichtbar sind. Damit können optisch störende „Antennenlandschaften“ verhindert werden.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p>
<p>Erschließung</p> <p>- die fußläufige Erschließung für mobilitätseingeschränkte Personen von der Böblinger Straße erfolgt über Aufzüge – wenn der Aufzug nicht zur Verfügung steht (Ausfall, Revision, Brand) sollte eine 2. Erschließungsmöglichkeit vorgesehen werden</p> <p>- für die mit gr₂ belegte Fläche am östlichen Rand des Grundstücks Böblinger Str.104 Treppe + Rampe</p> <p>- Belegung der westlichen Fläche neben Baufenster Böblinger Str.94-96 mit einem gr² zugunsten der Allgemeinheit</p> <p>- niveaugleicher Anschluss gr₂ an Gebr.-Schmid-Weg</p> <p>- Ausführung Rampenneigung nach entspr. Richtlinien (die Begründung des Stadtplanungsamtes in der Stellungnahme zur 1. Anhörung mit einer prozentual höheren Steigung im weiteren Verlauf des Gehrechts im Bereich „Wilde Wanne“ zieht nicht und ist bar jeglicher baurechtlicher Anforderungen an Neubauten = Barrierefreiheit)</p>	<p>Die Planung der Erschließung für mobilitätseingeschränkte Personen ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Da der Nachweis vom konkreten Bauvorhaben abhängig ist, kann dieser erst im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.</p> <p>Die mit gr₂ belegte Fläche hat in diesem Bereich eine Breite von ca. 4 - 5 m. Für die Ausweitung des Gehrechts auf den privaten Flächen wird keine Notwendigkeit gesehen.</p> <p>Falls eine Rampe erforderlich ist, wird die Neigung im bauordnungsrechtlichen Verfahren dargestellt. Die Einhaltung von gesetzlichen Normen und Vorschriften wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft.</p>	<p>Teilweise berücksichtigt</p>
<p>Hinweise</p>		

<p>Aufteilung der Verkehrsflächen</p> <p>bei einem vorhabenbezogenem B-Plan sollten Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen sowie insbesondere die Anlieferungszone des geplanten Aldi-Marktes fixiert werden, um einem möglichen Abwägungsmangel zwischen privaten (Aldi) und öffentlichen Interessen (Verkehr + SSB) entgegen zu wirken.</p>	<p>Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Erschließung (des Grundstücks Böblinger Straße 104) wurde untersucht und mit den betroffenen Ämtern und Stellen besprochen. Nach Rücksprache mit den Fachleuten der Abteilung Verkehrsplanung, Stadtgestaltung wurde kein Anlass gesehen, Anlieferzonen und Zu- und Ausfahrten in einem bestimmten Bereich festzusetzen. Auch im Bebauungsplanverfahren wurden von keiner Stelle dahingehende Anregungen oder Forderungen erbracht.</p>	
<p>oberirdische Stellplätze sollten auf Besucherstellplätze beschränkt werden.</p> <p>im MI1 sind nur Tiefgaragenplätze zuzulassen.</p>	<p>Oberirdische Stellplätze sind grundsätzlich zulässig. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse im Plangebiet ist jedoch nicht mit großen Stellplatzanlagen zu rechnen.</p> <p>In MI1 sind nach Planungsstand zum städtebaulichen Vertrag keine oberirdischen Stellplätze vorgesehen.</p>	<p>Nicht berücksichtigt.</p>
<p>Geologie</p> <p>das Plangebiet liegt lt. Stellungnahme des Landesamtes für Geologie in Freiburg vom 29.7.2016 im Verbreitungsbereich von Gipskeuper, daher ist mit oberflächennahem Schwinden und Quellen des schluffigen Verwitterungsboden und von vorangegangenen Auffüllungen zu rechnen, Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen, anstehende Gesteine neigen zu Rutschungen, die teilweise bereits zu erkennen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme ist des Landesamtes für Geologie in Freiburg ist bekannt. Die geologischen Befunde hindern den Vollzug des Bebauungsplans nicht.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p><u>Städtebaulicher Vertrag zwischen Aldi und LH Stuttgart</u></p> <p>Wohnnutzung</p>	<p>Da der Bebauungsplan einen</p>	

<p>- eine ausschließliche Nutzung der Obergeschosse als Wohnungen bzw. wohnähnliche Wohnformen sollte fixiert werden</p> <p>SIM - lt. Allgemeinen Zielen zum Aufstellungsbeschluss sind 50 – 55 Wohneinheiten geplant, davon lt. Städtebaulichem Vertrag lediglich 4 WE für geförderten Wohnraum – 2 Stück als Sozialmietwohnungen im Rahmen der SIM-Regelung sowie 2 Stück als Eigentumswohnungen im Rahmen „Preiswertes Wohneigentum“ lt. Förderprogramm PWE.</p> <p>Durch die Bodenwertsteigerung infolge des zukünftigen Planungsrechts greift das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM. Es verpflichtet hingegen Bauherrn mind. 20% der geschaffenen Geschossfläche hierfür zu reservieren – das wären mind. 10 -11 WE. Da ein Angebot bezahlbaren Wohnraums gerade im Stuttgarter Süden zum Wohle und Erhalt der ansässigen Bevölkerungsschichten eminent wichtig ist, sollte der Anteil unter Berücksichtigung der aufgeführten Wertsteigerung und dem in Stuttgart exorbitant hohem Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht unterschritten werden.</p> <p>Die angeführte Begründung zur reduzierten Anzahl von Sozialmietwohnungen (Anzahl abzügl. nach altem Recht bereits zulässiger Wohnungen) in der Begründung zur 1. öffentl. Anhörung ist ein juristischer Winkelzug und die Gemeinde würde damit einer vorhersehbaren Gentrifizierung Vorschub leisten und die prognostizierte überdurchschnittliche Ausweitung des hochpreisigen Immobilien-Segments weiter befördern. Hier würde zudem eine unzulässige Abwägung zugunsten ökonomischer Interessen stattfinden statt dem Gemeinwohl zu dienen.</p>	<p>längerfristigen Handlungsspielraum einräumen soll, wird auf eine geschossweise, verbindliche Festsetzung der Nutzungen verzichtet.</p> <p>Grundlage für die Durchführung des vereinbarten Verfahrens bildet der Gemeinderatsbeschluss zum SIM der Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 13/2014. Gemäß den Vorgaben sind 20% der anrechenbaren Wohnflächen als geförderte Wohnflächen gemäß SIM herzustellen. Aus rechtlichen Gründen (Angemessenheitsgrundsatz) ist das geltende Planrecht und nicht der tatsächliche Bestand mit dem neuen Planrecht zu vergleichen. Anrechenbar sind somit alle geplanten Wohnflächen abzüglich der nach bisherigem Planungsrecht bereits zulässigen Wohnflächen. Dies ist bei allen SIM-Verfahren der Fall und ist kein Entgegenkommen der Stadt im vorliegenden Vertrag.</p> <p>s.a. Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anl. 8, Beteiligter Nr. 6, S. 33/34).</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>
<p>Schadstoffe um die Schadstoffbelastung durch das an-</p>	<p>Die Punkte zu Schadstoffen, Stellplätzen und Beweissicherung werden nicht im Vertrag</p>	

<p>grenzende Plangebiet (allgemein + Hofbräu) nicht noch zu erhöhen sollten Abluftreinigung und Wärmerückgewinnung von Tiefgarage und Aldi-Markt vertraglich fixiert werden</p> <p>Stellplätze min./ max. Anzahl der unterirdischen Stellplätze sollte vereinbart werden, um eine Verkehrsbelastung durch Ein-/Ausfahrten zu begrenzen, ein bislang geplantes 2. UG mit 268,45 m ü.NN könnte bereits den Grundwasserbereich zwischen 265 – 270 m ü.NN beeinträchtigen, zudem eine Ausnutzung fraglich ist</p> <p>Beweissicherung unter Berücksichtigung der o.a. Geologie und der erforderlichen Hangsicherung sollte die Vorhabenträgerin verpflichtet werden, rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Gutachten vorzulegen.</p>	<p>übernommen werden, da die Planung noch nicht detailliert genug ist. Gegebenenfalls erforderliche Gutachten können erst bei konkreter Planung erstellt werden bzw. rein zivilrechtliche Regelungen zwischen den privaten Grundstückseigentümern können nicht in einem Vertrag mit der Stadt geregelt werden. Wie oben beschrieben, wird eine Beschränkung der Tiefgaragenstellplätze und die Lage der Ein-/Ausfahrt aus verkehrlicher Sicht nicht für erforderlich betrachtet.</p> <p>Die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde überprüft.</p>	
<p><u>Allgemeines</u></p> <p>Besonnung lt. Besonnungsstudie 2016 des Stadtplanungsamtes ergibt sich für die rückwärtige Bebauung auf Böblinger Straße 104 eine nur sehr eingeschränkte Besonnung und damit eine mindere Wohnqualität - von einem hochtrabendem „Wohnpark“ wie ursprünglich bezeichnet kann also keine Rede sein !</p>	<p>Die Besonnungsstudie zeigt, dass durch die mögliche Neubebauung auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 für die angrenzende Wohnbebauung selbst keine zusätzliche Verschattung der Wohnräume zu erwarten ist. Auch auf dem eigenen Grundstück wird die Besonnungssituation der Gebäude/Wohnräume an einem durchschnittlichen Wintertag (17. Januar) im vorhandenen städtischen Kontext nicht negativ bewertet.</p>	
<p>Emissionen In Stuttgart werden seit 10 Jahren weit überhöhte Schadstoffwerte gemessen, insbesondere in den Ballungszentren und in direkter Nachbarschaft von erhöhtem Diesel-LKW-Verkehr. Die direkten gesundheitlichen Auswirkungen von Feinstaub und Stickoxiden sind hinlänglich bekannt, werden aber immer noch erheblich unterschätzt (Smog, Erderwärmung, saurer Regen, etc.)</p>	<p>Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen des angrenzenden Brauereibetriebs können nicht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Der Betrieb unterliegt der Überwachung der zuständigen Immissionsschutzbehörde.</p>	

<p>Die Emissionen der angrenzenden Brauerei, insbesondere die im Abgas der LKW's enthaltenen Stickstoffdioxide (NO₂) bei Anlieferung und auf den dortigen Rampensteigungen zur Leergutebene belasten besonders stark das Plangebiet (Schädigung von Atmungsorganen und Pflanzen sowie kümmerlicher Wuchs von Grün). Sie tragen damit nicht zu den Pilotprojekten der Stadt Stuttgart zur Verbesserung der Luftqualität bei.</p> <p>Daneben sind die Lärmentwicklung bei der Leergutlagerung sowie der durchdringende Maische-/Malzgestank bis hinüber nach Stuttgart-Mitte eine wesentliche Beeinträchtigung für die geplante Wohnbebauung wie auch der bestehenden Reihenhausbauung und des angrenzenden Wohngebietes an der Gebelsbergstraße. Auf eine rechtliche Einflussnahme seitens der Verwaltung zwecks entsprechender Maßnahmen wie Filtereinbau, Einhausung des Leergutlagers mit Höhenbegrenzung, etc. ist hinzuwirken (Erhalt von Sichtbezügen und Kaltluftschleuse).</p>		
<p>Beteiligter Nr. 3 (Schreiben 1 vom 03.07.2017)</p>		
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pätzold, der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 16.05.2017 beschlossen, den Entwurf eines Bebauungsplans mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung, jeweils vom 12.08.2016/16.05.2017 auszulegen.</p> <p>Nach eingehender Überprüfung ist davon auszugehen, dass der Auslegungsbeschluss mit schwerwiegenden Abwägungsmängeln behaftet ist und die gesetzlichen Vorschriften über die öffentliche Auslegung nicht eingehalten worden sind.</p> <p>Die Gründe für diese Einschätzung sind meinem Schreiben an das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 03.07.2017 zu entnehmen, welches als Anlage beigefügt ist.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu Schreiben 2 des Beteiligten Nr. 3.</p>	

<p>Vor diesem Hintergrund bitte ich Sie und die kommunalpolitischen Akteure, das Planvorhaben nochmals kritisch zu überdenken und Planungsalternativen zu entwickeln und zur Diskussion zu stellen, die den realen Bedürfnissen und Erwartungen der Bewohner von Heschlach und den legitimen Interessen der Anwohner der Gebelsbergstraße gerecht werden.</p>		
<p>Beteiligter Nr. 3 (Schreiben 2 vom 03.07.2017)</p>		
<p>In Vertretung des Beteiligten Nr. 3 und seiner Ehefrau wurden mit Schreiben vom 09.10.2015 Bedenken und Anregungen gegen den Aufstellungsbeschluss in vorgenanntem B-Planverfahren umfänglich und fachkundig vorgetragen.</p> <p>I. Der Auslegungsbeschluss trägt den vorgebrachten Bedenken und Anregungen substantiell in keiner Weise Rechnung. Er ist bezogen auf das Grundstück von Hofbräu - jetzt Aldi schlicht eine Kopie der Machbarkeitsstudie von Hofbräu; der einzig erkennbare Gestaltungsbeitrag des Stadtplanungsamtes besteht in der Dachvariante (Stuttgarter Dach) und einer Korrektur geringer Höhendifferenzen.</p> <p>Die Details sind der Anlage 7 des Auslegungsbeschlusses betreffend Beteiligter Nr. 6 zu entnehmen. Die Ausführungen in dem Schreiben vom 09.10.2015 werden daher insgesamt auch zum Gegenstand dieses Schreibens gemacht.</p> <p>Weitergehende Bedenken und Anregungen im Blick auf den Auslegungsbeschluss werden mit dem als Anlage 1 beigefügten Schreiben vom 28.06.2017 formuliert (entspricht Schreiben Beteiligter Nr. 2, s.o.). Auch diese werden hiermit</p>	<p>Die Stellungnahme der Stadt zu den Ausführungen der Beteiligten Nr. 3 aus dem Schreiben vom 09.10.2015 ist bereits in der Gemeinderatsvorlage zum Auslegungsbeschluss aufgeführt und ist auch Teil der vorliegenden Gemeinderatsdrucksache (s. Anl. 8, Beteiligter Nr. 6, S., 26 ff.).</p> <p>Das städtebauliche Grundkonzept der Machbarkeitsstudie wurde beim Aufstellungsbeschluss von den politischen Gremien nicht in Frage gestellt. Das Konzept wurde auf Grund der vorgebrachten Anregungen in Bezug auf die Höhenentwicklung, Dachform überarbeitet. (s. Stellungnahme der Verwaltung in GRDs 758/2016, Anl. 7, Beteiligter Nr. 6, S. 26 ff.)</p> <p>Stellungnahme zu den weitergehenden Bedenken und Anregungen: siehe unter Beteiligter Nr. 2.</p>	

<p>zum Gegenstand dieses Schreibens gemacht.</p>		
<p>II. Ziel der bisherigen und jetzigen Ausführungen ist, auf einen Bebauungsplan hinzuwirken, der sicherstellt, dass auf dem Grundstück und auf dem Parkplatz von Hofbräu gesunde und bezahlbare Wohnungen in einer angemessenen Dichte und Höhe der Baukörper entstehen und die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht wird, dessen Dimensionen in einem vertretbaren Verhältnis zu den realen Bedürfnissen und Erwartungen der Anwohner von Heselach stehen und zugleich die legitimen nachbarlichen Interessen der Anwohner der Gebäude Gebelsbergstraße 39 A - D und 41 A - D sowie der Gebäude Gebelsbergstraße 35, 33 und 31 berücksichtigen. Der geplante Gehweg von der Böblinger Straße bis zur Gebelsbergstraße sollte auch ein Fahrrecht zur Pflege und Erhaltung der großen Bäume an der südlichen Grundstücksgrenze der Gebäude Gebelsbergstraße 35, 33 und 31 vorsehen.</p>	<p>Das Ziel wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Fahrrecht ist städtebaulich nicht erforderlich</p>	
<p>III. Das Bebauungsplanverfahren begann nicht erst im Mai 2015 mit dem Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik am 19.05.2015 und der Zustimmung des Bezirksbeirats Stuttgart-Süd am 05.05.2015. Begonnen hat das Verfahren tatsächlich bereits im Jahr 2014 mit informellen Voranfragen und Gesprächen, die ersichtlich schließlich auf Leitungsebene zu einer Grundsatzvereinbarung geführt haben. Die Raabeberger Gruppe Holding GmbH teilte diese Grundsatzvereinbarung dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, das an diesen Vorgesprächen allem Anschein nach nicht beteiligt war, unter Berufung auf ein Abstimmungsgespräch mit der Rathausspitze vom 17.10.2014 mit Schreiben vom 03.11.2014, Anlage 2, wie folgt mit</p>	<p>Es ist nicht unüblich, dass vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens informelle Gespräche zwischen Grundstückseigentümern und Verwaltungsspitze bzw. Stadtverwaltung stattfinden. Gemäß § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ziel dieser informellen Vorgespräche kann u.a. sein, über aktuelle Entwicklungen und die Erforderlichkeit einer Bebauungsplanänderung in diesem Sinne zu sprechen. Es wird dadurch aber kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder bestimmte Festset-</p>	

<p><i>Betreff Hofbräu Areal: Start Bebauungsplanverfahren für das Grundstück Böblinger Straße 104</i></p> <p><i>Sehr geehrter Herr Dr....</i></p> <p><i>bezugnehmend auf das mit Herrn Oberbürgermeister Kuhn und Baubürgermeister Hahn am 17.10.2014 geführte Abstimmungsgespräch über die Voraussetzungen der Bebaubarkeit des Hofbräu - Grundstücks Böblinger Straße 104 in welchem die Konzeption als positiv und umsetzbar bewertet worden ist, beantragen wir hiermit offiziell als Eigentümer o.g. Grundstückes das notwendig werdende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 33 (2) BauGB einzuleiten und durchzuführen.</i></p> <p><i>Frau von Brügge als Leiterin Planung Mitte und Herr Haas sind unsere Ansprechpartner im Verfahren.</i></p> <p><i>Das mit der Bauherrenvertretung und Planung beauftragte Architektur- und Stadtplanungsbüro Steinbrink + Krumpe steht Ihnen zur "Vorbereitung des abzustimmenden Planungskonzeptes", als Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss gern zur Verfügung.</i></p> <p><i>Mit freundlichen Grüßen</i></p> <p><i>Radeberger Gruppe Holding GmbH</i></p>	<p>zungen im Bebauungsplan begründet.</p>	
<p>Die Radeberger Gruppe hielt es demnach vorsorglich für geboten, das Bauplanungsamt als nachgeordnete Behörde von dem "Abstimmungsgespräch" in Kenntnis zu setzen. Das Amt für Stadtplanung und Erneuerung war demnach wohl in diese Gespräche nicht oder nur unwesentlich eingebunden.</p> <p>Angesichts dieser deutlichen Vorgabe ist es nicht verwunderlich, dass sich die</p>	<p>Es gab Vorgespräche mit unterschiedlichen Vertretern der Verwaltung, von der Rathausspitze bis zu den Ämtern.</p> <p>Es handelt sich nicht um einen</p>	

<p>Machbarkeitsstudie der Hofbräu AG, die Basis des Verkaufs des Grundstücks an die Radeberger Gruppe Holding GmbH war, im Auslegungsbeschluss ohne substantielle Modifikationen wiederfindet. Die Planung und Errichtung eines 1.200 qm großen Aldi-Marktes in Stuttgart-Heslach war somit die primäre und ausschlaggebende Motivation für die Initiierung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Besonders attraktiv ist dieses Vorhaben für Aldi und Hofbräu auch deshalb, weil mit einem beträchtlichen sicheren Gewinn für die Beteiligten durch den Bau und Verkauf von ca. 48 Eigentumswohnungen mit ca. 3.500 qm Wohnfläche zu rechnen ist. Der Aldi-Markt kann damit bereits finanziert sein. Für die unmittelbar Beteiligten handelt es sich um eine typische win-win Situation.</p> <p>Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Aldi nach dem städtebaulichen Vertrag Kosten der Stadt Stuttgart übernimmt, nämlich anteilige Planungskosten für die Arbeit des Planungsamtes, ferner die Kosten für eine Kindertagesstätte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie die Kosten für zwei SIM-Wohnungen von insgesamt ca. 152 qm (Allgemeine Sozialmietwohnungen) und für zwei weitere Wohnungen von insgesamt ca. 158 qm nach dem Modell PWE Preiswertes Wohnen.</p> <p>Im Ergebnis werden die Erlöse aus dem Verkauf der 48 Wohnungen die Herstellungskosten angesichts der Immobilienkonjunktur deutlich übersteigen. Mit einer Gewinnrealisierung im mindestens einstelligen Millionenbereich ist zu rechnen. Dem stehen die Kosten gegenüber, die Aldi nach dem städtebaulichen Vertrag zu übernehmen sich verpflichtet hat, sofern das Projekt in den Dimensionen der Machbarkeitsstudie durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgesichert ist und mit einer Baugenehmigung mit Sicherheit gerechnet werden kann. Diese beziffern sich einschließlich der von Aldi zu übernehmenden Lasten aus dem Verpflichtungen</p>	<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen Angebotsbebauungsplan. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war noch nicht bekannt, dass das Grundstück von Aldi erworben werden soll.</p> <p>Ein städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen, um die vom Gemeinderat der Stadt Stuttgart beschlossenen Grundsätze von SIM zu sichern und umzusetzen.</p>	
---	---	--

bei den SIM- und PWE-Wohnungen auf allenfalls ca. 300.000,00 € bis 400.000,00 €. Es ist davon auszugehen, dass diese Relationen der Stadt Stuttgart bekannt sind.

Die planerische Absicherung des Jugendhauses mit Stadtteilsbibliothek und die weitergehende Beplanung des Bereichs Wilde Wanne sind auch realisierbar ohne eine im wesentlichen vollständige Umsetzung der Machbarkeitsstudie. Das eine macht das andere nicht zwingend erforderlich. Die Stadt Stuttgart hätte das Projekt Jugendhaus zum Anlass nehmen können, städtebauliche Gestaltungsideen - auch im Gespräch mit Hofbräu und dem Bezirksbeirat Stuttgart-Süd - ohne Vorabfestlegung auf eine bestimmte Branche oder bestimmte Unternehmen einzubringen. Stattdessen sind ersichtlich in informellen Gesprächen zwischen Hofbräu und der Stadt Stuttgart die entscheidenden Weichenstellungen lange vor dem förmlichen Start des Verfahrens getroffen worden.

So erklärt sich, dass der einzige erkennbare Gestaltungsbeitrag des Planungsamtes in der Dachvariante (Stuttgarter Dach) und der Korrektur geringer Höhendifferenzen bestand.

Die Existenz einer auf eine informelle Zusage von höchster Stelle gestützte Gewissheit des Investors hinsichtlich des maßgeblichen Inhalts des künftigen Bebauungsplans wird ferner indiziert durch die Tatsache, dass Aldi schon während des Planungsverfahrens konkrete Detailplanungen für das Projekt ausgearbeitet hat, die erst für das Baugenehmigungsverfahren relevant sind. Das Planungamt kannte demnach im Detail die Wünsche und Erwartungen des Investors und ist diesen im Rahmen seines faktisch zunächst weiten Handlungsspielraums bei den wirtschaftlich entscheidenden Aspekten wie Verkaufsfläche, LKW-Anlieferung Einfahren rückwärts, Gebäudehöhe und

Es ist üblich und sinnvoll, den Geltungsbereich eines Bebauungsplans so zu fassen, dass alle Grundstücke in einem räumlichen Zusammenhang enthalten sind, auf denen ein Bebauungsplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) wird vom Gemeinderat beschlossen. Gespräche zwischen Grundstückseigentümer und Verwaltung sind nicht unüblich und dienen auch der Klärung städtebaulich relevanter Fragestellungen zur Umsetzung des aufzustellenden Bebauungsplans. Im konkreten Fall waren sie, wie oben beschrieben, schon allein zur Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen SIM-Konditionen erforderlich.

<p>Gebäudedichte, Anzahl der Wohneinheiten uneingeschränkt nachgekommen.</p>		
<p>Im Anschluss an die dargestellten Besonderheiten des Bebauungsplanverfahrens, die sich vor seinem förmlichen Beginn zugetragen haben, sind die maßgeblichen Gesetzesvorschriften darzulegen.</p> <p>Die maßgeblichen Rechtsnormen für Bebauungspläne enthält das Baugesetzbuch (BauGB) mit den Grundsatzvorschriften in den §§ 1, 2, 3, 11 und 13a.</p> <p>1. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. zu berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen "die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen."</p> <p>2. Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>3. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.</p> <p>4. Nach § 11 Abs. 1 "Städtebaulicher Vertrag" BauGB kann die Gemeinde städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines solchen Vertrages können soweit hier einschlägig insbesondere sein:</p> <p>4.1 Die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; ...</p> <p>4.2 Die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, ... , die</p>	<p>Die Auflistung der Gesetzesvorschriften wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Grundlagen des BauGB sind der Landeshauptstadt Stuttgart bekannt. Die Vorschriften werden im Verfahren beachtet.</p>	

<p>Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung</p> <p>4.3 Die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, ...</p> <p>Absatz 2 lautet:</p> <p>Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringende Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.</p> <p>5. Nach§ 13a Abs. 2 Ziffer 3 BauGB "soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.</p>		
<p>IV.</p> <p>Vor dem Hintergrund der gesetzlichen und der tatsächlichen Gegebenheiten ist nunmehr die Gesetzeskonformität des Auslegungsbeschlusses zu überprüfen.</p> <p>Fraglich ist, ob und inwieweit bei allen Fragestellungen, die der vorliegende Entwurf eines Bebauungsplans in seiner Weise beantwortet, das Abwägungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB eingehalten worden ist. Der Verstoß gegen das Abwägungsgebot</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften durchgeführt.</p> <p>Inwieweit durch die Gespräche zwischen Grundstückseigentümern, Verwaltungsspitze und Stadtverwaltung Verstöße gegen das Abwägungsgebot abgeleitet werden sollen ist nicht erkennbar und wird durch den Beteiligten</p>	

<p>kann sich konkretisieren im Abwägungsausfall, Abwägungsdefizit und in einem Abwägungsmangel.</p> <p>Von Bedeutung dürfte hierbei die Tatsache sein, dass ganz offensichtlich die Vorabsprachen auf Leitungsebene das nachfolgende offizielle Verfahren zwangsläufig prägten und die amtlichen Verfahrensabläufe maßgeblich beeinflussten oder gar steuerten. Die ausführende Behörde war im Rahmen der Gesetzesbindung möglicherweise nicht mehr frei und neutral in ihren fachlichen Einschätzungen und Maßnahmen.</p>	<p>Nr. 3 auch nicht näher begründet.</p>	
<p>1. Kein bezahlbarer Wohnraum</p> <p>52 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 3.805 qm sollen gebaut werden, davon 2 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 152 qm nach dem SMW-Modell und 2 Eigentumswohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 158 qm nach dem PWE-Modell.</p> <p>Ca. 8 % der Gesamtwohnfläche und ca. 7,6 der Gesamtzahl der Wohneinheiten wird nach dem Plan sozialen Zwecken zugeführt. Dieses Verhältnis dürfte gemessen an der inhaltlichen Vorgaben des § 11 Abs.1 Ziffer 2 BauGB einen eklatanten Abwägungsmangel darstellen.</p>	<p>Grundlage für die Durchführung des vereinbarten Verfahrens bildet der Gemeinderatsbeschluss zum SIM der Gemeinderatsdrucksache (GRDRs) 13/2014. Gemäß den Vorgaben sind 20% der anrechenbaren Wohnflächen als geförderte Wohnflächen gemäß SIM herzustellen. Aus rechtlichen Gründen (Angemessenheitsgrundsatz) ist das geltende Planrecht und nicht der tatsächliche Bestand mit dem neuen Planrecht zu vergleichen. Anrechenbar sind somit alle geplanten Wohnflächen abzüglich der nach bisherigem Planungsrecht bereits zulässigen Wohnflächen.</p> <p>s.a. Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Öffentlich-</p>	

	keitsbeteiligung (Anl. 8, Beteiligter Nr. 6, S. 33/34).	
<p>2. Ungesundes Wohnen</p> <p>Die drei rückwärtigen Baukörper stellen auf Grund ihres Volumens und der Gebäudehöhe eine schattige Hinterhofbebauung dar. Die Besonnungsstudie zeigt, dass diese Baukörper ab 13 Uhr rasch zunehmend völlig im Schatten liegen. Der Hinweis auf vergleichbare Fälle ist nicht stichhaltig; frühere gesundheitsrelevante Planungsfehler rechtfertigen deren Fortsetzung nicht. Ein Abwägungsmangel bzw ein Abwägungsausfall könnte schon darin bestehen, dass das Planungsamt zwar eine Besonnungsstudie vorlegt, hieraus aber keinerlei Konsequenzen zieht.</p>	<p>Die Besonnungsstudie zeigt, dass durch die mögliche Neubebauung auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 für die angrenzende Wohnbebauung selbst keine zusätzliche Verschattung der Wohnräume zu erwarten ist. Auch auf dem eigenen Grundstück wird die Besonnungssituation der Gebäude/Wohnräume an einem durchschnittlichen Wintertag (17. Januar) im vorhandenen städtischen Kontext nicht negativ bewertet.</p>	
<p>3. Kein Bedarf eines Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm</p> <p>Aldi betreibt bereits in nächster Nähe Märkte in der Böblinger Straße 253 (Südheim), in der Sophienstraße 21 (Das Gerber) und in 70197 Stuttgart West Am Stellwerk 1.</p> <p>Nach der GMA-Analyse Seite 39 ist bei Vorhaben mit über 800 qm Verkaufsfläche (=Großflächigkeit) i.S. einer differenzierenden Betrachtungsweise anzunehmen, dass das Vorhaben Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nach sich ziehen wird. Ausnahmeregelungen sind bei sogenannten atypischen Fallgestaltungen nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg möglich. GMA beruft sich zur Begründung auf eine vorliegend atypische Fallgestaltung auf den Bericht der Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO". Es ist davon auszugehen, dass dieser Bericht ein Produkt der Lobbyarbeit ist und spezielle Brancheninteressen der großen Discounter vertritt.</p>	<p>Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Das heißt, es sind alle im festgesetzten Mischgebiet zulässigen Nutzungen zulässig. Es wird jedoch kein Anhaltspunkt gesehen, um das Gutachten der GMA fachlich und rechtlich in Frage zu stellen.</p>	
<p>Das Bundesverwaltungsgericht bezieht sich in der zitierten schon etwas älteren</p>	<p>Die angeführten Merkmale („Non-Food-Anteil weniger als</p>	

<p>Entscheidung aus dem Jahr 2002 nur in allgemeiner Form auf diesen Bericht, weist aber auch deutlich darauf hin, dass bei der gebotenen Einzelfallprüfung "es an negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr insbesondere dann fehlen könne, wenn der Non-Food-Anteil weniger als zehn v.H. der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens "verträglich" sowie städtebaulich integriert ist.</p> <p>Das Fazit der GMA-Analyse ist, dass Beeinträchtigungen der Versorgung der Bevölkerung durch das Aldi-Vorhaben ausgeschlossen werden können. Die Ansiedlung der Firma Aldi am Standort Heschlach treffe auf stabile und starke Lebensmittel- und Versorgungsstandorte im Umfeld - allerdings - bei nach wie vor hohem Kaufkraftabfluss. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche seien deutlich auszuschließen. Für Heschlach selbst würden sich hingegen positive Effekte mit einer Stärkung der Grundversorgung an einem städtebaulich integrierten Standort (D-Zentrum) ergeben.</p> <p>Die Argumentation der GMA legt die Schlussfolgerung nahe, dass die vorhandenen Versorgungsstrukturen durchaus gut sind. Ein weiterer Aldi-Markt ist dann genau betrachtet in der geplanten Größe von 1.200 qm Verkaufsfläche gar nicht erforderlich. Allenfalls ein Markt mit einer deutlich geringeren Verkaufsfläche wäre planerisch integrierbar.</p>	<p>zehn v.H. der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens "verträglich" sowie städtebaulich integriert") sind bei der bislang der Verwaltung bekannten Marktplanung eingehalten, die die Grundlage für das Gutachten der GMA darstellt.</p> <p>Das angeführte Fazit der GMA kommt zusammenfassend zum Schluss, dass „in Folge des Ansiedlungsvorhabens keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen oder die städtebaulichen Strukturen sowohl in Heschlach selbst als auch in angrenzenden Stadtteilen bzw. dem Untersuchungsraum absehbar“ sind. „Die Leitbetriebe der Nahversorgung, die Versorgungsstruktur, die städtebaulich schützenswerten Lagen und auch deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch das Vorhaben nicht gefährdet. Vielmehr wird die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung im einwohnerstarken Stadtteil Heschlach stabilisiert und gesichert.“ Weiterhin kommt das Gutachten zum Schluss, dass es sich um einen „vorbildlich integrierten, wohnortnahen Standort“ handle.</p> <p>Gemäß der Studie der GMA ist der Markt demnach in städtebaulicher Hinsicht planerisch integrierbar.</p>	
<p>Für Aldi ist indessen nicht das Niveau der Versorgungsstruktur maßgeblich, sondern die Tatsache, dass ein "offenes Kaufkraftpotential" in einer Größenordnung von über 13 Mio € in Heschlach zur Verfügung stehe, das zur Ausbildung einer funktionsfähigen Ergänzung und durch einen Vollsortimenter vollumfänglich (naturgemäß im Interesse von Aldi) erschlossen werden</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Motive eines Grundstücksbesitzers für oder gegen Investitionen sind nicht bebauungsplanrelevant.</p>	

könne. Im Klartext heißt dies: Aldi will zum marktmächtigen Regionalversorger aufsteigen. Bemerkenswert ist die Bemerkung von GMA auf Seite 43 oben: "Von einer Schließung des Betriebs (gemeint ist Standort "Aldi" in Südheim) ist nicht auszugehen".

Angesichts dieser Ausgangssituation ist eher eine Verschlechterung der Versorgungssituation bei einer Realisierung des Aldi-Vorhabens in der geplanten Größenordnung zu befürchten. Der Bonus-Laden wird auf Sicht aufgegeben. Mittelständische Wettbewerber werden verdrängt und neue Konkurrenz kann nicht entstehen, da das marktbeherrschende Unternehmen Aldi dies zu verhindern weiß. Außerdem sind geeignete Objekte/Grundstücke für konkurrierende Ansiedlungen möglicherweise nicht verfügbar. Die These von GMA Seite 47, die Umverteilung liege deutlich unter der 10 %-Marke, ist durch statistische Erfahrungswerte nicht belegt. Auffällig ist auch die in der Zusammenfassung auf Seite 46 zu findende Behauptung, die vorhandenen Bäckereien, kleinflächigen Anbieter wie Bonus mit unter 500 qm Verkaufsfläche bzw. zwei international ausgerichtete Lebensmittelanbieter sicherten das Angebot für den Stadtteil nicht ab. Zur Bedarfsdeckung würden somit Lebensmittelstandorte im Umfeld des Stadtteils genutzt. Auch diese Bewertung und Prognose ist durch statistisch belegbare Erfahrungswerte nicht abgesichert. Bedacht wird hierbei nicht, dass die großstädtischen Kunden ihren Bedarf bei Lebensmitteln keineswegs überwiegend beim lokalen Handel abdecken. Für den kleinen Tagesbedarf reichen die vorhandenen Strukturen völlig aus. Der größere Wochenbedarf wird demgegenüber mit dem PKW beim Discounter in nächster Nähe - z.B. Aldi in Südheim oder im Gerber oder bei REWE am Marienplatz - eingekauft. Die Idylle der täglich ihre Einkäufe tätigen nicht berufstätigen Hausfrau entspricht schon seit langem nicht mehr der Realität. Das Argumentationsgerüst der

Das GMA-Gutachten kommt zum Schluss, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen absehbar seien (s. oben). Dabei bestehe laut GMA die Möglichkeit, dass insbesondere auch die Bestandsbetriebe (z.B. Bonus, ethnische Anbieter) von der zusätzlichen Frequenz profitieren können. Die vorgetragenen Behauptungen werden fachlich nicht begründet.

<p>GMA-Analyse geht an diesen Fakten vorbei.</p>		
<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart hat sich gemäß seiner Stellungnahme vom 09.08.2016 mit der pauschalen Mitteilung begnügt, die GMA-Analyse habe plausibel eine atypische Fallgestaltung dargelegt, ohne das erkennbar wäre, dass sich die Fachbehörde mit den dargestellten Fragestellungen auch nur ansatzweise auseinandergesetzt hätte.</p> <p>Immerhin wird - wohl durch einschlägige Beobachtungen veranlasst - empfohlen, durch textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass auch tatsächlich nur das untersuchte Vorhaben mit einer Verkaufsfläche max. 1.200 qm und auf max. 10% der Verkaufsfläche Nebensortiment verwirklicht wird. Weiter wird empfohlen, das Sortiment in der Baugenehmigung festzuschreiben "wie es auch in der Auswirkungsanalyse dargestellt wurde".</p>	<p>Siehe Stellungnahme zur Anregung des Regierungspräsidium Stuttgart wurde in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss (GRDRs 758/2016, Anl. 5, S. 11):</p> <p>Das Vorhaben liegt in einem Mischgebiet, in dem großflächiger Einzelhandel nur zulässig ist, wenn die Verträglichkeit durch ein Gutachten entsprechend belegt wird. Das heißt, eine Genehmigung ist nur für die gemäß Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zulässig. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist in den Mischgebieten deshalb nicht erforderlich.</p>	
<p>Die Praxis sieht offenbar nicht selten anders aus als es die Pläne und Genehmigungen vorgeben. Ein aktueller Besuch in einem Aldi-Markt zeigt, was unter Nebensortiment "Non-Food" alles läuft: bis zu jahreszeitabhängiger Sportkleidung, Computer wird alles Mögliche zu Billigstpreisen angeboten, also überwiegend Lockvogelangebote zur Aufrechterhaltung einer hohen Kundenfrequenz und zur Niederhaltung der Konkurrenz.</p> <p>Bei weitsichtiger Planung ist auch das Leerstandsrisiko zu bedenken. Es stellt sich bei einer Größenordnung von 1.200 qm Verkaufsfläche im Falle eines Leer-</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich beim, vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan. Es sind alle Nutzungen möglich, die</p>	

<p>standes schon die Frage nach der Art einer etwaigen Übergangs- und Anschlussnutzung. Es ist naheliegend, dass in diesem Fall die faktischen Sachzwänge zu Flächenaufteilungen und Nutzungsarten wie Fitness- und Spielbetrieb mit verdeckten Nebenangeboten führen, obwohl dies nach Planungsrecht unzulässig sein mag. Die Anwohner und Nachbarn haben auf solche negativen Entwicklungen keine rechtlich abgesicherten Informations- und Mitgestaltungsrechte. Der städtebauliche Vertrag schweigt hierzu. Das Planungsamt würde sich mit Sicherheit darauf berufen, dass eine zivilrechtlich bindende Vereinbarung nicht vorliege, so wie es sich jetzt bei der Frage der Baumpflegemaßnahmen darauf beruft, dass eine zivilrechtlich bindende Vereinbarung mit Hofbräu nicht vorgelegt worden sei. Wegen der Details wird auf die nachfolgenden Ausführungen unter IV Ziffer 6 verwiesen.</p>	<p>im festgesetzten Mischgebiet zulässig sind.</p>	
<p>Wie den Medien, z. B. die "Lebensmittelzeitung" zu entnehmen ist, herrschen unter den Supermärkten und den Lebensmitteldiscountern wahre Preisschlachten; Aldi erwäge sogar Sonderangebote bei Markenprodukten. Der Markt ist auf Anbieterseite deutlich übersetzt. Gleichwohl wird eine massive Expansionsstrategie gefahren. Mit einem scharfen Preiswettbewerb mit subventionierten oder gar unter Einstandspreisen angesetzten Verkaufspreisen, die eigentlich Lockvogelangebote sind, sollen große, aber auch mittlere und kleine - auch potentielle - Wettbewerber verdrängt werden. Die Lieferanten können noch stärker auf Grund der großen Bestellmengen bei den Priesen weiter gedrückt werden. Die Verbraucher können sich zwar übergangsweise über sehr günstige Preise freuen; nach Bereinigung der Marktlage werden die Preise aber sogleich wieder anziehen, da ein Ausweichen auf den Wettbewerber dann nicht mehr möglich ist. Diese Überlegungen stehen selbstverständlich nicht im Fokus der Auswirkungsanalyse der GMA, die die</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Firma Aldi in Auftrag gegeben und bezahlt hat.</p> <p>Weitere Informationen über die Firmen Aldi Nord und Aldi Süd bietet das Internet u.a. unter Aldi Wikipedia. Nach dortigen Angaben sei Aldi Süd ebenfalls Eigentümer fast aller Gebäude (Märkte, Logistikzentren) und Grundstücke, habe aber auch Fremdkapital aufgenommen, um die weitere Immobilienexpansion zu finanzieren. Damit habe Aldi Süd den bisherigen Weg der totalen Unabhängigkeit von Kreditgebern durch das Vermeiden von Fremdkapital verlassen. Der Abschnitt Kritik zu den Themen Mitarbeiter, Zulieferer, Umwelt, Lebensmittelskandal in Großbritannien und die Literaturangaben sind im Übrigen informativ.</p> <p>Die wundersame sich selbst tragende Aldi-Welt kann sich allerdings sehr schnell in ihr Gegenteil verkehren. Die Insolvenz der Firma Schlecker sollte den kommunalen Entscheidungsträgern ein warnendes Beispiel und für sie Anlass sein, den einseitigen Planungs- und Bauwünschen kritisch und weitsichtig entgegenzutreten.</p> <p>Die Annahme eines Abwägungsmangels ist bei dieser Sachlage naheliegend.</p>	<p>Dem wird widersprochen. Vielmehr sind die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung explizit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p>	
<p>4. Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung im städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 2 BauGB?</p> <p>Wie oben ausgeführt, können die Beteiligten mit einem beträchtlichen sicheren Gewinn durch den Bau und Verkauf von ca. 48 Eigentumswohnungen mit ca. 3.500 qm Wohnfläche rechnen. Der Aldi-Markt kann damit bereits finanziert sein. Es ist eine typische win-win Situation.</p> <p>Aldi übernimmt zur Entlastung der Stadt</p>	<p>Grundlage der vereinbarten Leistungen bildet der Gemeinderatsbeschluss zu den im Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) beschlossenen Konditionen und Verfahrensweisen.</p>	

<p>nach dem städtebaulichen Vertrag Gesamtkosten in einer Größenordnung von ca. 300.000,00 € bis 400.000,00 €.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine anteilige Erstattung der Planungskosten für die Arbeit des Planungsamtes, ferner der Kosten für eine Kindertagesstätte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie der Kosten für zwei SIM-Wohnungen von insgesamt ca. 152 qm (Allgemeine Sozialmietwohnungen) und für zwei weitere Wohnungen von insgesamt ca. 158 qm nach dem Modell PWE Preiswertes Wohnen.</p> <p>Mit diesem finanziellen Einsatz erwirbt Aldi auf Grund des städtebaulichen Vertrages das Recht, den geplanten Aldi-Markt zu errichten, vorausgesetzt, der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans tritt wunschgemäß in Kraft und die Baugenehmigung wird erteilt.</p> <p>Bei rein wirtschaftlicher Betrachtung könnte die Sachlage so gesehen werden, dass Aldi sich gewissermaßen das "Baurecht" mit einer Zahlung in der genannten Größenordnung "erkauft", was an sich schon eine rechtsstaatlich bedenkliche Perspektive wäre.</p> <p>Darüber hinaus erhält Aldi aber nach dem städtebaulichen Vertrag sogar noch die Möglichkeit, 48 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 3.500 qm zu errichten und frei und ohne Sozialbindungen zu vermarkten. Mit einer Gewinnrealisierung im mindestens einstelligen Millionenbereich ist angesichts der anhaltend guten Immobilienkonjunktur zu rechnen und der Aldi-Markt kann damit (mit)finanziert sein.</p> <p>Bei diesen Proportionen kann von einer Angemessenheit im Sinne des Gesetzes schwerlich noch die Rede sein.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird aufgrund städtebaulicher Gründe für erforderlich gehalten.</p>	
<p>5. Negative verkehrliche Auswirkungen</p> <p>Problem: Verkehr Böblinger Straße Kollisiongefahr mit Straßenbahn beim vorwärts</p>	<p>Die mögliche Anlieferung für einen Lebensmittelmarkt wurde mit den betroffenen Ämtern und der SSB besprochen. Bei den</p>	

<p>Einfahren der Aldi-LKWs rückwärts Ausfahren, Hindernis parkende Fahrzeuge auf der Gegenseite</p> <p>Mit EMail vom 08.01.2016 teilt die Straßenverkehrsbehörde dem Planungsamt mit:</p> <p>"Nach interner Rücksprache bei uns benötigen wir von Ihnen eine schriftliche Stellungnahme, welche die Alternativlosigkeit der geplanten Zufahrt (mit Rückwärtsfahren) bescheinigt. Sobald diese vorliegt, werden wir genau prüfen, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Auflagen wir dieser Zufahrt doch zustimmen können. Wir werden im Anschluss daran zu gegebener Zeit zu einer gemeinsamen Besprechung aller beteiligten städtischen Ämter einladen. Ich bitte Sie daher um Übersendung einer Stellungnahme bis Ende Januar."</p> <p>Die prompte Antwort des Stadtplanungsamtes datiert vom 11.01.2016 und besagt in Stichworten: Gemäß GMA-Analyse werde der Aldi-Markt in der geplanten zur Aufwertung der Nahversorgungssituation aus planerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Eine Wendemöglichkeit im Gebäude sei nur zu Lasten der optimalen Verkaufsfläche möglich. Eine Wendemöglichkeit würde dazu führen, dass der Markt mindestens 200-250 qm der vorgesehenen Verkaufsfläche verlieren würde. Lt. Betreiber in dieser Größenordnung nur noch gebaut, wenn Flächenreserven für eine spätere Vergrößerung vorhanden seien. Das sei hier nicht der Fall. Neben dem Verlust der Fläche würde zudem ein ungünstiger Grundrisszuschnitt entstehen. Wegen der erwünschten Stärkung des D-Zentrums wird aus planerischer Sicht keine sinnvolle Alternative zu der vorgeschlagenen Anlieferung (rückwärts) gesehen.</p> <p>Der weitere Gang der Bearbeitung ist nicht bekannt. Im Ergebnis hat sich das Planungsamt unter Berufung auf die GMA-Analyse durchgesetzt und damit die von</p>	<p>gemeinsamen Überlegungen wurden alternative Anlieferungsmöglichkeiten mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen besprochen und abgewogen. Die geplante Nutzung selbst wurde jedoch nicht in Frage gestellt. Das Amt für öffentliche Ordnung/Straßenverkehrsbehörde hat der geplanten (Rückwärts-)Anlieferung zugestimmt und im Bebauungsplanverfahren wurden keine Einwände erhoben.</p>	
---	--	--

<p>der Straßenverkehrsbehörde als stichhaltiges Argument angesprochene Alternativlosigkeit bestätigt.</p> <p>Die Annahme eines Abwägungsmangels ist naheliegend.</p>		
<p>6. Nachbarliche Interessen: Aufwertung des Verbindungsweges zwischen Böblinger Straße und Gebelsbergstraße vom Gehweg zum Fahrweg mit eingeschränkter Nutzung</p> <p>Durch die geplante rückwärtige Bebauung ist der Zugang zu der südlichen Grenze der Grundstücke Gebelsbergstraße 35, 33 und 31 unmöglich oder in unzumutbarer Weise erschwert. Der Zugang ist notwendig zur Pflege und zum Erhalt der recht hohen und ausladenden alten Bäume im südlichen Grenzbereich der Grundstücke. Sie prägen den Charakter des "Quartiers" und sind nach der städtischen Baumsatzung geschützt. Sie tragen zur Verbesserung der Luftqualität in der geplanten schattigen Hinterhofbebauung bei und sind ein Rückzugsort für Vögel und sonstige Kleintiere. Außerdem geben sie der Umgebung einen ansprechenden Charme, der auch die künftige Wohnbebauung in Richtung "Wohnpark" aufwerten könnte. Ein Blick auf das Quartier mit google-earth oder eine Ortsbesichtigung bestätigen diese Wahrnehmung.</p> <p>In der Zeit, als das Gebäude Gebelsbergstraße 35 in den Jahren 1935/1936 errichtet worden ist, gab es an der südlichen Grundstücksgrenze noch den Unteren Wannenberg, durch den ein uneingeschränkter Zugang zur südlichen Grundstücksgrenze möglich war. Im Zuge der Errichtung des Mehrgenerationenhauses wurde der Weg in Gebrüder-Schmid-Weg umbenannt. Wohl schon früher erwarb Hofbräu das Grundstück 5666/1 und errichte auf diesem einen Parkplatz für Mitarbeiter. In den letzten Jahren wurde der Streckenabschnitt des Unteren Wannenberges jetzt Gebrüder-Schmid Weges vom</p>	<p>Auf dem nordöstlichen Grundstücksteil des Grundstücks Böblinger Straße 104 war bislang ein großer Parkplatz, der über die Böblinger Straße sowie über den Gebrüder-Schmid-Weg erschlossen war. Der Zugang bzw. die Zufahrt zur südlichen Grenze der Grundstücke Gebelsbergstraße 35 und 33 war in der Vergangenheit über diesen privaten, angrenzenden Parkplatz möglich. Eine öffentliche Zufahrt bzw. rechtliche Grundlage gab es in der Vergangenheit jedoch nicht. Die Zufahrt zum Grundstück Gebelsbergstraße 31 war bereits bisher kaum möglich, da der angrenzende Weg zu schmal und durch die vorhandene Vegetation zusätzlich eingeeengt war.</p> <p>Der Untere Wannenberg führte ursprünglich vom heutigen westlichen Ende des Gebrüder-Schmid-Wegs zur Böblinger Straße. Eine Zufahrt zur südlichen Grenze der Grundstücke Gebelsbergstraße 35, 33 und 31 über den als öffentliche Straßenfläche gewidmeten Unteren Wannenberg ist nicht bekannt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan sieht ein Gehrecht für die Allgemeinheit vor. Durch dieses Gehrecht soll eine treppenfreie Verbindung zwischen der Böblinger Straße bzw. dem Gebrüder-Schmid-Weg und der Gebelsbergstraße ermöglicht werden. Kfz-Verkehr ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.</p>	

<p>Mehrgenerationenhaus bis zum Parkplatz von der Stadt Stuttgart als vollwertige Straße mit Kanalisation etc. ausgebaut.</p> <p>In allen diesen Jahren waren Baumpflege-maßnahmen unschwer möglich, später auch in Abstimmung mit der Firma Hofbräu, die diese immer wieder ausdrücklich verlangt hat.</p> <p>Hofbräu hat sich nunmehr stillschweigend verabschiedet; Aldi kümmert sich um solche Kleinigkeiten nicht oder vertröstet allenfalls vage auf die Nachbaranhörung. Das Planungsamt stellt sich auf den Standpunkt der Alternativlosigkeit und zieht sich auf den Hinweis zurück, dass eine zivilrechtlich bindende Vereinbarung mit Hofbräu nicht vorgelegt worden sei.</p> <p>Der durch die geschilderten Gegebenheiten entstandene Vertrauensschutz ist indessen nach Treu und Glauben auch ohne eine spezifische zivilrechtliche Vereinbarung im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Das Niveau der Berücksichtigung nachbarlicher Interessen beschränkt sich beim Planungsamt möglicherweise auf den informell gegebenen Hinweis, man möge dann eben die zersägten Äste und Baumstämme mit der Hand über den Gehweg bis zur Böblinger Straße tragen. Unter 3.8. der Begründung wird das geplante Gehrecht näher geschildert; die Möglichkeit einer Erweiterung zum Fahrrecht mit eingeschränkter Nutzung wird nicht erwogen.</p> <p>Ziffer 15 des städtebaulichen Vertrages trägt die Überschrift "Anpassung an die Böblinger Straße, Herstellung des im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechts". Danach hat sich Aldi verpflichtet, den Gehweg, soweit er auf seinem Grundstück verläuft, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen, und zwar ersichtlich auf der Basis und in den Grenzen der maßgeblichen Machbarkeitsstudie. Im Hinblick auf diese waren Aldi und das Planungsamt somit nicht bereit, in der Frage</p>	<p>Ein Fahrrecht durch die geplante private Wohnbebauung würde eine Beeinträchtigung der Wohnqualität darstellen und wurde deshalb nicht festgesetzt. Im Übrigen ist es im in den im Stadtgebiet oftmals gegebenen bebauten Hanglagen nicht ungewöhnlich, dass Grundstücke in 2. oder 3. Reihe nicht anfahrbar sind. Trotzdem ist auch dort eine ausreichende Garten- und Baumpflege möglich.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag wird die Vorhabenträgerin verpflichtet die Anschlüsse der Gehwege mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Die Lage des Gehwegs auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan definiert. Die Machbarkeitsstudie im Vertrag hat dazu nur informellen Charakter.</p>	
---	---	--

<p>der Erweiterung des Gehrechts nachzubessern. Die teilweise unklaren Formulierungen und Verweis auf noch abzuschließende Erschließungs- und Baudurchführungsverträge deuten darauf hin, dass die Planung für diesen Bereich und damit auch die Gesamtplanung noch nicht zu Ende gedacht ist. Gleichwohl soll das Verfahren möglichst zügig im primären Interesse von Aldi zu einem Abschluss gebracht werden.</p> <p>Die Annahme eines Abwägungsmangels ist naheliegend.</p>		
<p>7. Hangsicherung, Gipskeuper im Plangebiet, Versickerung anfallenden Oberflächenwasser, Auswirkungen auf Pflanzen und Bäume</p> <p>Nach einer Variante plant Aldi zwei Tiefgaragenebenen, die im Planentwurf wohl auch eingearbeitet sind. Sie erreichen damit möglicherweise den Bereich des Grundwassers.</p> <p>Ein entsteht ein beachtlicher Höhenunterschied vom Gartenniveau Gebelsbergstraße 35 bis zur Tiefgarage.</p> <p>Das Planungsamt wird deshalb gebeten mitzuteilen, welche Maßnahmen, i.e. gutachterliche Überprüfungen und Dokumentationen zum Schutz des Grundwassers und zur Hangsicherung geplant sind. Mit der Sicherung Hangs ist auch die Sicherheit der aufstehenden Gebäude vorsorglich durch gutachterliche Überprüfung und Dokumentation angezeigt.</p> <p>Nach der Stellungnahme des Landesamts für Geologie in Freiburg vom 29.07.2016 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gipskeuper. Die frühzeitige Einholung eines Gutachtens seitens des Planungsamts zur Untersuchung, Darstellung und Spezifizierung möglicher Risiken und präventiver Maßnahmen wird gefordert.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die zulässige Anzahl der Untergeschosse nicht festgesetzt. Die Hangsicherung ist nicht bebauungsplanrelevant. Die geologischen Gegebenheiten hindern nicht den Vollzug des Bebauungsplans.</p> <p>Die erforderlichen Maßnahmen zur Hangsicherung sind vom konkreten Bauvorhaben und dem damit zusammenhängenden Eingriff in den Hangbereich abhängig. Die erforderlichen Maßnahmen können deshalb erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.</p>	
<p>8. Mängel bei der öffentlichen Auslegung</p>		

<p>Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.</p> <p>8.1. Weder in der Planauslage des Planungsamtes noch im Internet wurde die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 09.08.2016 ausgelegt.</p> <p>8.2 In der Planauslage und im Internet wurden unvollständig ausgelegt: - Die amtliche Begründung Anlage 1 S. 3 Ziffer 5 mit Überschrift "Planungsvorteil" lautet: "Der Planungsvorteil beträgt rd. (Anl. 11-Rn.Nr. 1.1)"</p> <p>Im Städtebaulichen Vertrag, Anlage 10 der amtlichen Begründung, wird an Stelle konkreter Betragsangaben auf nicht beiliegende oder nicht ausgedruckte Anlagen in folgenden Textstellen des ausgelegten Vertrages Bezug genommen:</p> <p>Seite 4 umlegbaren Planungskosten (Anl 11 - RdNr. 10.1) Seite 5 Ziffer 4 Soziale Infrastruktur, zweiter und dritter Absatz Seite 9 Ziffer 6.2 dritter Absatz Spalten Max. Grundstückspreis und Verbilligung bei einem Bodenwert von ...</p> <p>Seite 9 Ziffer 6.3 erster, zweiter und dritter Absatz</p> <p>Seite 18 Unterschriftenzeile bei Geschäftsführer Prokurist</p> <p>Es bleibt der weiteren rechtlichen Überprüfung vorbehalten, inwieweit diese bei der öffentlichen Auslegung und amtlichen Bekanntmachung festgestellten Mängel den rechtlichen Bestand des Bebauungsplans in Frage stellen.</p>	<p>Die Anregungen des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde in der Gemeinderatsdrucksache zum Auslegungsbeschluss mit Stellungnahme der Verwaltung abgedruckt (GRDRs 758/2016, Anlage 5, S. 10/11) und in der 2. Auslegung im Original ausgelegt sowie im Internet veröffentlicht.</p> <p>Bei den angegebenen Stellen handelt es sich um sensible oder geschützte Daten. Die Daten sind deshalb in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss verschlüsselt dargestellt. Dem Gemeinderat lagen alle Angaben unverschlüsselt zur Abwägung vor.</p>	
--	---	--

<p>V.</p> <p>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass vieles dafürspricht, dass der Auslegungsbeschluss mit schwerwiegenden Abwägungsmängeln behaftet ist und die gesetzlichen Vorschriften über die öffentliche Auslegung nicht eingehalten worden sind.</p> <p>Eine weitergehende rechtliche Überprüfung bleibt vorbehalten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund werden das Planungsamt und die kommunalpolitischen Akteure gebeten, das Planvorhaben nochmals kritisch zu überdenken und Planungsalternativen zu entwickeln und zur Diskussion zu stellen, die den realen Bedürfnissen und Erwartungen der Bewohner von Heslach und den legitimen Interessen der Anwohner der Gebelsbergstraße gerecht werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsmängel werden von Seiten der Stadt nicht erkannt.</p>	
<p><u>Anlage 1</u> entspricht dem Schreiben von Beteiligter Nr. 2 vom 28.06.2017 (siehe oben).</p>	<p>Stellungnahme: siehe Beteiligter Nr. 2</p>	
<p><u>Anlage 2</u> Schreiben von Radeberger Gruppe Holdung GmbH an das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. s.o.: Schreiben 2 vom 03.07.2017, Beteiligter Nr. 3, Punkt III.</p>	<p>Stellungnahme: siehe Beteiligter Nr. 3, Punkt III.</p>	
<p>Beteiligter Nr. 4 (Schreiben vom 04.07.2017) Beteiligter Nr. 5 (E-Mail vom 05.07.2017)</p> <p>(beide Anregungen sind wortgleich)</p>		
<p>Wir wohnen in den Reihenhäusern oberhalb des Hofbräu-Areals und sind somit Teil des neu aufzustellenden Bebauungsplans. Weiterhin blicken wir, wie in unserem Schreiben im Rahmen der öffentlichen Beteiligung erwähnt, mit Freude und Sorge dem Beschluss des Bebauungsplans „Stadtbezirk Stuttgart Süd - Gebrüder-Schmid-Weg / Taubenstaffel (Stgt</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahme s.u.</p>	

<p>284)“ entgegen. Grundsätzlich stehen wir dem Verfahren immer noch positiv gegenüber, da sowohl das neue Jugendhaus, als auch die Öffnung und Belebung des Hofbräu-Areals ein Impuls für das gesamte Viertel sein können. Grundsätzlich begrüßen wir es, daß einige Forderungen und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Beteiligung berücksichtigt bzw. Gehör fanden.</p> <p>Grundsätzlich entsteht leider der Eindruck, dass zugunsten eines einzelnen Investors einseitige Wirtschaftsförderung betrieben wird, die zu schwer nachvollziehbaren Zugeständnissen führen, wie beispielsweise dem niedrige Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau (SIM). In Zeiten von Wohnungsnot, und horrenden Wohn- und Mietpreisen sollte es das Ziel einer Stadt sein, so viele geförderte Wohnungen wie möglich zu realisieren.</p> <p>Im Zuge der Beteiligung möchten wir zu den Planungsabsichten der Stadt Stuttgart, soweit sie ersichtlich sind, folgende Anregungen und Einwände geltend machen:</p>		
<p>1. HbA - Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan soll sich der Neubau am Bestand orientieren. Herangezogen werden allerdings lediglich die Firsthöhen der höheren Gebäudeteile bzw. des mittleren Baukörpers der Böblinger Straße 104 (292,4). Der niedrigere, zu den Reihenhäusern nähere, First (290,6) wird durch die Neubauten um 90cm überschritten (291,5).</p> <p>Aus unserer Sicht stellt eine 90cm hohe Überschreitung des rückwärtigen Gebäudeteils keine Orientierung am Bestand dar. Die vorgenommene Vermessung der Bebauung Böblinger Straße 104 ist unzureichend. Das ehemalige Schlecker-Gebäude ist in seiner Höhe überhaupt nicht aufgenommen. Für eine umfängliche Betrachtung und Beurteilung der Gebäudehöhen auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 ist eine vollständige Höhenaufnahme notwendig.</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 3.1. Städtebauliche Konzeption beschrieben ist die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe in etwa auf der Höhe des bisher bestehenden Hauptgebäudes Böblinger Straße 104. In der Stellungnahme zu den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird darauf hingewiesen, dass sich das Erscheinungsbild der Neubebauung (gegenüber dem Bestand) grundsätzlich ändern werde und dass die Verteilung der Baukörper auf dem Areal von der bisherigen Bebauung unterscheiden wird. Alle für notwendig erachteten Bestandhöhen wurden über eine eigens erstellte Höhenaufnahme durch das Stadtmessungsamt sorgfältig ermittelt.</p>	

<p>Auch wenn die Neuplanung einen größeren Abstand als der Bestand zur Grenze der Reihenhäuser haben wird, stellt die Erhöhung der Gebäude eine Verschlechterung der Situation dar. Die Höhenentwicklung der rückwärtigen Gebäude muß grundsätzlich überdacht werden. Eine Reduzierung der HbA für diese Baukörper ist aus unserer Sicht zwingend erforderlich.</p>	<p>Darüber hinaus wurden die Bestandsgebäudehöhen anhand von Bauakten überprüft.</p> <p>Eine Reduzierung der HbA der rückwärtigen Gebäude würde zum Wegfall eines Geschosses führen. Dies wird weder städtebaulich als erforderlich angesehen, noch ist mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen in Einklang zu bringen.</p>	
<p>2. Solaranlagen Die Umsetzung von Solar / PV kann durchaus sinnvoll sein. Diese ist jedoch auf ausreichend vorhandenen Flächen der Schrägdächer möglich. Eine Realisierung auf dem Flachdach und somit eine künstliche Erhöhung der Gebäude und eine „Verschandelung“ der 5. Fassade ist aus unserer Sicht nicht erforderlich bzw. wünschenswert.</p> <p>Eine Begrünung unterhalb der Solaranlagen wird in der Realität trotz eines festgelegten Mindestabstandes von 30cm nur in der Theorie stattfinden. Wir fordern, dass die Solarpaneele ausschließlich auf den optimal ausgerichteten Flächen der Schrägdächer zugelassen werden.</p>	<p>Die Festsetzungen für Solaranlagen gelten für den gesamten Geltungsbereich, d.h. auch für das geplante Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek, für das ein Flachdach vorgesehen ist. Ob die Flächen auf Schrägdächern ausreichen, kann im Bebauungsplanverfahren nicht beurteilt werden. Es wird deshalb eine grundsätzlich gültige Festsetzung getroffen, die im Sinne des § 74 (1) Satz 2 LBO die Nutzung der Solarenergie ermöglicht.</p> <p>Solaranlagen müssen, falls sie installiert werden, aufgeständert und mit einem Mindestabstand von 30 cm zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele angeracht werden. Dies ist ein in der Praxis erprobter Abstand, der eine Begrünung unter den Paneelen ermöglicht.</p>	
<p>3. Aufbauten Wir gehen davon aus, dass nur die notwendigen Aufbauten zulässig sind und hierdurch keine negativen Beeinträchtigungen - Abgase aus Tiefgarage, Lärm, Gerüche, etc. - zu erwarten sind. Die zugestandenen 10 % der Fläche des unmittelbar darunter liegenden Geschosses erscheinen uns viel. Die oben genannte Bezugsfläche gilt es zu präzisieren. Welche Fläche - z.B. BGF R / S - ist hier konkret gemeint?</p>	<p>Es dürfen jeweils 10 % der darunterliegenden Dachfläche für technische Aufbauten in Anspruch genommen werden. Bezugsgröße ist die Grundfläche, auf der die technischen Aufbauten geplant werden. Mit dieser Festsetzung ist die Bezugsgröße konkret genannt. Ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hier ist auch darzustellen, wie die Anlagen</p>	

<p>Für eine vollständige Beurteilung der Besonnungssituation hätten im Rahmen der Studie auch die Aufbauten berücksichtigt werden müssen. Dies sollte nachgeholt werden.</p> <p>Wir fordern, daß im Bauantrag ein entsprechender Nachweis über die in Anspruch genommene Fläche geführt wird und die zulässige Fläche auf ein Mindestmaß reduziert wird.</p> <p>Technische Dachaufbauten, die unsere Luftqualität beeinträchtigen, sollten technisch einwandfrei und frühzeitig geplant werden. Des Weiteren sollte die Lage der Technik und die damit verbundene Lage der Abgasrohre frühzeitig geplant werden, um etwaige Belästigungen und Gesundheitsgefährdungen durch z.B. Abgase zu vermeiden.</p>	<p>positioniert werden, um Belästigungen und Gesundheitsgefahren auszuschließen.</p> <p>Bei der Besonnungsstudie wurden mögliche Aufbauten nicht dargestellt, da diese im dargestellten Maßstab vernachlässigbar sind. Dies gilt für die bis zu vier Meter hohen Aufbauten der Bestandsbebauung genauso wie für die geplante Bebauung.</p>	
<p>4. Begrünung</p> <p>Die vorgegebene Höhe der Begrünung von 50cm erscheint uns als sehr gering. In anderen Bebauungsplänen der Stadt Stuttgart werden z. B. bis zu 80 cm gefordert. Um eine dauerhafte Begrünung zu gewährleisten und einen Effekt in ökologischer Hinsicht zu erzielen, sollte hier eine höhere Substratschicht vorgesehen werden.</p>	<p>Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Substratschicht von mindestens 50 cm, bei Baumquartieren von mindestens 100 cm nachzuweisen. Die Festsetzungen entsprechen den vom Gemeinderat im Zusammenhang mit dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) beschlossenen Planungsgrundsätzen. Bei Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile ist gemäß diesem Beschluss eine Substratschicht von 50-100 cm zur Bepflanzung zu gewährleisten.</p>	berücksichtigt
<p>5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Ein Großteil der Fläche stellt die im Grenzbereich zu unseren Reihenhäusern dar. Gerade hier, wo nun nicht gebaut werden darf, wird eine Ausnahme zugestanden, um Lüftungsanlagen für die Gewerbenutzung und Tiefgarage zu ermöglichen, die maximal 40qm groß sein dürfen.</p> <p>Wir fordern mit Nachdruck, dass diese Fläche tatsächlich nicht über- bzw. unterbaut werden darf, um ein Mindestmaß der geschätzten 99 % Versiegelung zu reduzieren und um störende und ggf. gesundheitsgefährdende Abgase in unseren Gärten zu vermeiden.</p>	<p>Lüftungsanlagen für die Gewerbenutzung und Tiefgarage können grundsätzlich über Dach angeordnet werden. Aufgrund der Immissionen müssten diese zum Schutz des Wohnens jedoch möglicherweise die Dachflächen überragen.</p> <p>Um den Anteil an technischen Anlagen auf dem Dach zu begrenzen und zu minimieren, wurde die Ausnahme zur Unterbringung der Lüftungsanlagen auf Hofniveau aufgenommen.</p>	Teilweise berücksichtigt

<p>Wir fordern zudem eine Überprüfung, auf welchen Flächen die Lüftungsanlagen alternativ untergebracht werden können.</p>	<p>Als Standort für die Unterbringung könnte die östliche Grundstücksgrenze in Richtung Kita Wilde Wanne in Frage kommen. An diesem Standort sind keine Auswirkungen auf die Reihenhäuser zu erwarten. Zudem dürfen die Anlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche eine Höhe von 280,5 m ü. NN nicht überschreiten. Die Gärten der Reihenhäuser liegen ca. 8 m höher.</p>	
<p>6. Pflanzgebot / -bindung Aus dem Textteil geht nicht hervor, wie viele Bäume und Laubsträucher gepflanzt werden müssen. Gibt es hierzu Angaben? Besonders im Bereich zwischen unseren Reihenhäusern und dem Neubau Böblinger Straße 104.</p>	<p>Die Menge der zu pflanzenden Laubbäume und -sträucher wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p>	
<p>7. Begrünter Anteil MI1 Wir gehen davon aus, dass im Bauantrag ein entsprechender Nachweis über die notwendige intensive begrünte Fläche geführt wird.</p>	<p>Ja. Der Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.</p>	berücksichtigt
<p>8. Unterbauung Flächen für Nebenanlagen sollten ebenfalls mit einem Gründach versehen werden.</p>	<p>Die Dächer von Nebenanlagen müssen ebenfalls begrünt werden, wenn sie mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 10° Neigung hergestellt werden.</p>	berücksichtigt
<p>9. FD1 Der Begriff Fläche sollte präzisiert werden. Welche Art von Fläche ist hier gemeint?</p>	<p>Der Begriff Fläche bezieht sich auf die gesamte Dachfläche FD₁. Die Ausnahme ermöglicht die Errichtung von Dachterrassen bei Flachdächern, z. B. beim geplanten Jugendhaus mit Stadtteilbibliothek.</p>	
<p>10. D2 Es sollte festgelegt werden, dass die obersten Dachflächen zwingend zu begrünen sind. Bisher ist dies lediglich notwendig, wenn eine Dachneigung von weniger als 10° gewählt wird. Somit wäre es theoretisch möglich ein Dach mit 11° mit Dachziegeln zu realisieren. Dies gilt es aufgrund von Ökologischen Zielen auszuschließen und eindeutig festzulegen.</p>	<p>Bei der Festsetzung D₂ ist ein Walm- oder Stuttgarter Dach mit 40° bis 50° Neigung herzustellen. Flachere Dachneigungen sind nur zur Herstellung eines Stuttgarter Dachs zulässig. Damit ist der obere, flache Dachabschluss gemeint. Dieser hat bei einem Stuttgarter Dach nur eine geringe Dachneigung, um die</p>	

	Entwässerung sicherzustellen. Dachflächen mit über 10° sind bei der Festsetzung D ₂ deshalb nicht zulässig.	
<p>11. D4 Wir gehen davon aus, dass auf den Dächern der Reihenhäuser Solaranlagen zulässig sind. Die Traufhöhe wird im Vergleich zum Bestand um 20 cm erhöht, die Firsthöhe um 30 cm. Dies macht aus unserer Sicht bei einer Festlegung einer einheitlichen Dachneigung keinen Sinn, weswegen auch die Traufhöhe um 30 cm erhöht werden sollte.</p>	<p>Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Reihenhäuser zulässig.</p> <p>Die Trauf- und Firsthöhen wurden, wie die Höhen im gesamten Geltungsbereich, auf halbe Meter gerundet. Eine genauere Festsetzung ist städtebaulich nicht erforderlich.</p>	
<p>12. Architektur und Gestaltung Architektur und Gestaltung sind subjektiv und individuell. Nichts desto trotz wäre es aus unserer Sicht wünschenswert gewesen diese Themen im Bebauungsplan oder auch im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Es ist zu hoffen, dass sich die Investoren nicht nur von ökonomischen Gedanken leiten lassen und eine `08/15´ Fassade realisieren werden. Hier wäre ein wenig mehr Ambition von Seiten der Stadtplanung durchaus wünschenswert. Eine weitere Begleitung durch das Stadtplanungsamt ist gerade bei `Investoren-Architektur´ zwingend erforderlich. Ist dies geplant? Auch die Vorstellung im öffentlichen Teil des Bezirksbeirats sollte Transparenz schaffen.</p>	<p>Es ist fraglich, ob die Qualität der Architektur und Gestaltung durch Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden können, sofern es für engere Festsetzungen überhaupt eine Rechtsgrundlage gäbe.</p> <p>Mehr Möglichkeiten, Einfluss in die Gestaltung zu nehmen, wird durch den direkten Kontakt mit Architekten und Bauherren gesehen. Die Planung (für das Grundstück Böblinger Straße 104) wurde im Austausch mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung erarbeitet. Ein Austausch wird auch weiterhin entwerfsbegleitend stattfinden. In den entsprechenden politischen Gremien (z.B. Bezirksbeirat Stuttgart-Süd) wurde das Konzept bereits vorgestellt und diskutiert. In Abstimmung mit dem Bezirksbeirat sind weitere Vorstellungen möglich.</p>	berücksichtigt
<p>13. Bodenverunreinigungen Umgang mit dem „begründeten Verdacht auf erhebliche Bodenverunreinigungen“ (Ziele S. 1+2). Vor allem auf Flurstück 5668/2 = Spielumgebung Wilde Wanne und auf zwei weiteren Flurstücken der Hofbräu-Verwaltung, auf denen Wohnflä-</p>	<p>Im Bebauungsplan wird unter Hinweisen auf die Altlasten hingewiesen. Zum Stand des Bebauungsplanverfahrens können jedoch noch keine konkreten Vorgaben zum Umgang mit den Altlasten gegeben werden, da</p>	

<p>che entstehen soll, besteht dieser begründete Verdacht. Da außerdem die Vornutzung einer Papierproduktion mit Lichtpauserei auf erhebliche Verunreinigungen schließen lässt, sollte dieser Tatsache Rechnung getragen werden. Im näheren Umfeld leben und spielen viele Kinder, die es zu schützen gilt. Auch bei Grabungen können Schadstoffe zu Tage treten. Deshalb fordern wir einen transparenten Umgang mit den Ergebnissen diesbezüglich. Es sollten frühzeitig Fachfirmen und ein Geologe beteiligt werden. Es sollten des Weiteren Kontrollen begleitend zu Abbruch und Bauphase geleistet werden. Wir gehen deshalb davon aus, dass das Amt für Umweltschutz im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechende Forderungen stellen wird.</p>	<p>diese vom jeweiligen Bauvorhaben abhängig sind. Die angeführten Altlastenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz aktenkundig. Die nach jeweiligem Sach- und Kenntnisstand erforderlichen Auflagen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig erteilt, so dass keine negativen Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit zu erwarten sind.</p>	
<p>14. Entwässerung / Grundwasser wir erwarten, auch wenn dies nur zur Kenntnis genommen werden kann, eine intensive Begleitung durch das Amt für Umweltschutz und gehen davon aus, dass die zu erwartende zusätzliche unterirdische „Versiegelung“ keine negativen Folgen für unsere Gebäude aufwerfen bzw. beeinflussen wird. Durch die neue tiefergehende Bebauung, vor allem im rückwärtigen Hangbereich sollte die Entwässerung des Hangs / der Reihenhäuser nicht negativ beeinflusst werden! (Schichtenwasser) Wir fordern eine sorgfältige Entwässerungsplanung und -dokumentation. Es muss ein Gutachten zum Einfluss auf die Entwässerung erstellt werden. Weiterhin sollten keine negativen Folgen für das Grundwasser entstehen.</p>	<p>Das Entwässerungskonzept ist nicht bebauungsplanrelevant. Gegebenenfalls ist ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen. (s.a. Stellungnahme zum Auslegungsbeschluss, GRDRs 758/2016, S.20). Im Bebauungsplan wird auf die Einhaltung des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen.</p>	<p>berücksichtigt</p>
<p>15. Bauschäden und Standsicherheit durch Erschütterung während der Bauphase und durch die Rückverankerungen bzw. Abfangmaßnahmen des rückwärtigen Hangbereichs des Projektes von Aldi mit der eventuell zweigeschossigen Tiefgarage, ist von Schäden an unseren Reihenhäusern auszugehen. Wie ist die Rückverankerung der Bebauung geplant? Betrifft dies unsere Grundstücke? Es sollte eine unabhängige Bestandsdokumentation von Seiten Investor erfolgen.</p>	<p>Rückverankerungen bzw. Abfangmaßnahmen etc. sind vom konkreten Bauvorhaben abhängig. Die Maßnahmen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern werden in der Regel im Zuge der Bearbeitung des Bauantrags untersucht. Zivilrechtliche Regelungen zwischen den Grundstückseigentümern können nicht im</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Diese sollte als Auflage in der Baugenehmigung gefordert werden.</p>	<p>Baugenehmigungsverfahren gefordert werden.</p>	
<p>16. Anlieferung und Zufahrt TG Warum keine Festsetzung für die Zufahrt Anlieferung und TG getroffen wird ist uns nicht erklärlich. Die Erschließung eines Grundstücks gehört aus unserer Sicht durchaus in ein Bebauungsplanverfahren und sollte entsprechend berücksichtigt, untersucht und festgelegt werden. Auch in anderen Bebauungsplänen gibt es hier durchaus Festlegungen. Aus unserer Sicht ist weiterhin ein Gutachten zum Verkehr und Schall zwingend erforderlich, da mögliche Zufahrten die Hauptwege von Schule und Kita betreffen.</p>	<p>Die Erschließung wurde mit den betroffenen Ämtern besprochen. Es wurde keine verkehrliche Notwendigkeit gesehen, die Erschließung (Zu-/Abfahrt) in einem bestimmten Bereich im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	
<p>17. Gefährdung Bonus Auch wenn die Ansiedlung eines `Frequenzbringers´ hier eventuell Sinn machen kann. Ist ein Gutachten, das von Aldi beauftragt wurde, nicht ernst zu nehmen (s. oben Thema einseitige Wirtschaftsförderung). Was sollte ein solches Gutachten auch für ein anderes, als ein für Aldi positives, Ergebnis bringen. Aus versorgungstechnischer Sicht macht für uns ein Aldi nur bedingt Sinn, da es am Marienplatz zwei Rewe-Märkte, einen Netto, den Südmarkt und in der Nähe Heslach Vogelrain einen Aldi sowie einen weiteren Norma gibt. Für die Nahversorgung sorgt der Bonus direkt gegenüber des Hofbräu-Areals und dieser ist hierfür mehr als ausreichend. Die Eröffnung einer Konkurrenz in unmittelbarer Nähe würde zu dessen Schließung führen. Aus unserer Sicht fehlt weiterhin eher ein Drogeriemarkt.</p>	<p>Die Erstellung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters wurde von Seiten des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung kritisch begleitet. Es wird kein Anhaltspunkt erkannt, das Gutachten nicht ernst nehmen zu können. Auch vom Regierungspräsidium Stuttgart wurde die Analyse bewertet und als plausibel dargestellt.</p>	
<p>18. Größe Discounter Die Größe des Discounters muss auf maximal 1.200 qm Verkaufsfläche festgelegt werden, um spätere Ausdehnungen zu verhindern und damit einer Monopolisierung entgegen zu wirken. Dies sollte mit einer Festlegung für eine max. Verkaufsfläche geregelt werden. Es sollte grundsätzlich auf die Hochwertigkeit und Vielfältigkeit der Nutzung im EG geachtet werden, um die angedachte Aufwertung der Böblinger Straße in diesem</p>	<p>Das Vorhaben liegt in einem Mischgebiet, in dem großflächiger Einzelhandel (d.h. über 800 m² Verkaufsfläche) nur zulässig ist, wenn die Verträglichkeit durch ein Gutachten entsprechend belegt wird. Das heißt, eine Genehmigung ist nur für die Verkaufsfläche gemäß Auswirkungsanalyse zulässig (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche).</p>	<p>berücksichtigt</p>

Bereich auch tatsächlich zu erreichen.	Eine hochwertige und attraktive Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosszone wird auch von Seiten der Stadt angestrebt.	
19. „Durchwegung“ Die angedachte Durchwegung Gebrüder-Schmid-Weg - Gebelsbergstraße begrüßen wir. Es sollte ernsthaft in Erwägung gezogen werden diese mit den entsprechenden Mitteln im Haushalt zu hinterlegen und zu realisieren.	Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage für die Durchwegung. Die Finanzierung ist nicht bebauungsplanrelevant.	Wird zur Kenntnis genommen
20. Mobilfunkantennen Ausschluss von Mobilfunkantennen, wie im Entwurf des städtebaulichen Vertrags auf Seite 14 Punkt 14 genannt sollte im B-Plan geregelt werden.	Der Bebauungsplan schließt Mobilfunkantennen nicht grundsätzlich aus. Die Zulässigkeit wird jedoch im Einzelfall durch die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA) stark eingeschränkt.	
21. Lärm und Schmutz der Baustelle Es sollte als Auflage in der Baugenehmigung die Forderung einer lärm- und staubarmen Baustelle erhoben werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Nicht bebauungsplanrelevant.	
Wir halten uns offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen. Wir beantragen außerdem die Erörterung und Beantwortung unserer Anregungen, Einwände und Fragen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Beteiligter Nr. 6 (Schreiben vom 04.07.2017)		
Ich erhebe Einspruch gegen Teile des o.g. Bebauungsplanentwurfs. 1. Im gesamten Baufenster der Flurstücke 5666-5666/7 ist eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Diese Art der Bebauungsdichte und Flächenversiegelung ist in zweiter Reihe nicht nachvollziehbar. Und für die Stadt, - und Mikroklima äußerst bedenklich.	Die GRZ von 0,8 besteht für das gesamte als MI ₁ festgesetzte Grundstück, nicht nur für die zweite Reihe. Wie in der Begründung unter Kapitel 3.3 „Maß der baulichen Nutzung“ ausgeführt, ist die festgesetzte GRZ vor allem auf Grund der Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss erforderlich. Es wirkt sich hierbei jedoch positiv aus, dass die Erdgeschossflächen wegen der	

	<p>Hangsituation im rückwärtigen Bereich in das Gelände eingefügt und begrünt werden müssen, so dass sie nur zur Böblinger Straße städtebaulich in Erscheinung treten. Im rückwärtigen Bereich bildet die Decke über dem Erdgeschoss das Eingangs- und Gartenniveau der aufgesetzten Wohngebäude. Städtebaulich bedeutsam und für die Belichtung und Belüftung der Wohngebäudeteile maßgeblich sind die aufgesetzten Wohngebäude. Die durch Höhenvorgaben hierfür festgesetzten Teilbereiche des Baufensters ermöglichen für diese Wohngebäude eine Überbauung von ca. 40 % der Fläche.</p> <p>Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren und zur Sicherung der Wohnqualität wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksflächen intensiv zu begrünen sind. Angerechnet werden können hierzu neben den unversiegelten und nicht über- oder unterbauten Grundstücksflächen die intensiv begrünten Dachflächen des Erdgeschosses mit mindestens 50 cm Substrataufbau. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die waagrechten Dachflächen der höheren Gebäudeteile extensiv zu begrünen sind (ca. 17 % der Grundstücksfläche). Damit wird insgesamt ein Begrünungsanteil von ca. 40 - 50 % erreicht. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit sichergestellt.</p> <p>Im Vergleich zur heutigen Bebauung, bei der das Grundstück nahezu zu 100% versiegelt ist, ist durch den vorliegenden Be-</p>	
--	--	--

	<p>bauungsplan insgesamt gegenüber dem Bestand eine Verbesserung der klimatischen Situation zu erwarten.</p>	
<p>2. Die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten die des Bestands. Ferner können sie durch technische Aufbauten überschritten werden.</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 3.1. Städtebauliche Konzeption beschrieben ist die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe in etwa auf der Höhe des bisher bestehenden Hauptgebäudes Böblinger Straße 104. In der Stellungnahme zu den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird darauf hingewiesen, dass sich das Erscheinungsbild der Neubebauung (gegenüber dem Bestand) grundsätzlich ändern und dass die Verteilung der Baukörper auf dem Areal von der bisherigen Bebauung unterscheiden wird.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Überschreitung der festgesetzten HbA um 0,8 m festgesetzt. Im Bestand wird der First des Hauptgebäudes jedoch auch schon um bis zu 4 m überschritten.</p>	
<p>3. Begrünungspflicht kann durch solartechnische Anlagen umgangen werden.</p>	<p>Solaranlagen müssen, falls sie installiert werden, aufgeständert und mit einem Mindestabstand von 30 cm zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele angeracht werden. Dies ist ein in der Praxis erprobter Abstand, der eine Begrünung unter den Paneelen ermöglicht. Insofern besteht die Pflicht zur Dachbegrünung auch wenn Solaranlagen installiert werden sollen.</p>	berücksichtigt
<p>Beteiligter Nr. 7 (Schreiben vom 04.07.2017)</p>		

Für unsere Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans Gebrüder-Schmid- Weg/Taubenstaffel (Stgt 284), der gegenwärtig nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegt, wie folgt Stellung:

Wir möchten vorausschicken, dass unsere Mandantin die geplante Neuentwicklung des benachbarten Areals und die Entwicklung urbanen Wohnraums in Heslach sehr begrüßt.

Jedoch hat sie die Befürchtung, dass insbesondere die geplante Ansiedlung von besonders schutzwürdigen Nutzungen wie bspw. eines Pflegeheims in der direkten Umgebung des Betriebsgeländes ihren dortigen Brauereibetrieb beeinträchtigen könnte. Dies jedenfalls, wenn sich diese besonders empfindliche Nutzung nicht selbst durch geeignete bauliche Maßnahmen vor gewerblichen Immissionen schützt.

Die Traditionsbrauerei Stuttgarter Hofbräu betreibt auf ihrem Areal bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts Getränkeproduktion mit allen hiermit zusammenhängenden Begleittätigkeiten wie Lagerung und Logistik. Zwar finden lärmintensivere Tätigkeiten wie Leerguttransport auf der dem Plangebiet zugewandten Teilfläche des Betriebsgeländes nur tagsüber statt. Bestimmte Betriebsvorgänge wie Kühlanlagen und Lüfter sind jedoch auch im kritischen Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr zulässigerweise in Betrieb. Eine an den bestandskräftig genehmigten Gewerbebetrieb unserer Mandantin heranrückende schutzwürdige Bebauung ist verpflichtet, auf diesen in ausreichendem Maße Rücksicht zu nehmen. Denn zur Rücksichtnahme ist nicht nur derjenige verpflichtet, der Emissionen verursacht, sondern auch derjenige, der ein schutzbedürftiges Vorhaben in der Nachbarschaft einer emittierenden Anlage errichtet (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO; BVerwG, Urteil v. 18.05.1995, NVwZ 1995, S. 379 ff.).

Nach Informationen des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung sind ein Discounter im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen geplant. Hierzu wurde ein SIM-Vertrag abgeschlossen. Eine besonders schutzwürdige Nutzung, wie z.B. ein Pflegeheim, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen, auch wenn sie planungsrechtlich zulässig wäre.

<p>Wir haben Zweifel, dass die bisher im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzungen die betrieblichen Belange unserer Mandantin ausreichend schützen.</p>		
<p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Kein ausreichender Schutz der heranrückenden Bebauung vor brauereibedingten Lärmimmissionen</p>		
<p>1. 1 Der Bebauungsplanentwurf nimmt in seiner Begründung Bezug auf die Einwirkungen des Brauereibetriebs unserer Mandantin auf das künftige Plangebiet (Ziffer 6.3, S. 19). Es wird festgestellt, dass die bislang für das Grundstück Böblinger Straße 104 geltenden Baustaffeln 3 und 4 einem Mischgebiet nach der BauNVO vergleichbar seien und sich daher durch die Festsetzung eines Mischgebiets (MI1) keine Verschlechterung der planungsrechtlichen Situation ergebe. Selbiges gelte für die bereits vorhandene Wohnbebauung östlich der Taubenstaffel, für welche nunmehr ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Bei der weiteren Planung des MI1 sei die Immissionssituation zu berücksichtigen, was insbesondere dann gelte, wenn besonders schutzbedürftige Nutzungen wie ein Pflegeheim geplant sind.</p>	<p>Es wird bestätigt, dass die bislang geltenden Baustaffeln 3 und 4 immissionsschutzrechtlich einem Mischgebiet entsprechen.</p> <p>Für die Wohnbebauung an der Taubenstaffel wird ausgeführt, dass sich keine (bauliche) Veränderung ergibt. Die Begründung wurde in diesem Abschnitt konkretisiert.</p>	
<p>1.2 Unserer Mandantin ist bewusst, dass sich ihre Brauerei aufgrund des seit Jahrzehnten bestehenden Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnnutzung bereits heute in einer immissionsschutzrechtlich potentiell kritischen Situation befindet. Dementsprechend ist sie stets darum bemüht, die betrieblichen Emissionen ihres bestandskräftig genehmigten Gewerbebetriebs zum Schutz der Nachbarschaft so gering wie möglich zu halten. Mit der möglichen Errichtung eines <i>Pflegeheims</i> im MI1 in unmittelbarer</p>	<p>Wie bereits oben erwähnt, ist auf dem Grundstück kein Pflegeheim geplant.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein Pflegeheim bereits auf Grundlage der bisher rechtsverbindlichen Baustaffel 3 zulässig gewesen wäre. Insofern ergibt sich keine Verschärfung der planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Lärmsituation. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.</p>	

<p>Nachbarschaft des Brauereibetriebs verschärft der Bebauungsplan die ohnehin angespannte Lärmsituation nun noch weiter: Pflegeheimen wird zum Schutz ihrer Bewohner ein besonders hohes Schutzniveau gegenüber Lärmimmissionen zuerkannt, es gelten dort besonders hohe einwirkendem Gewerbelärm einzuhaltenen Immissionsrichtwerte für Krankenhäuser und Pflegeanstalten 45 dB(a) tags und 35 dB(a) nachts. Das sind allein nachts um 10 dB(A) strengere Anforderungen, als an sich nach Ziff. 6.1 lit. c) TA Lärm in einem Mischgebiet i.S.d. BauNVO einschlägig (dort 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).</p> <p>Ob die Immissionsrichtwerte von 45 dB(a) tags und 35 dB(a) nachts im Falle der Realisierung eines Pflegeheims im Bereich der unmittelbar an die Brauerei angrenzenden Böblinger Straße 104 eingehalten würden, wurde im Bebauungsplanverfahren bislang nicht untersucht. Nach den bisherigen Einschätzungen unserer Mandantin und des Amtes für Umweltschutz ist jedoch handgreiflich zu befürchten, dass diese strengen Werte im Rahmen des zulässigen und bestandskräftig genehmigten Betriebs unserer Mandantin nicht eingehalten werden könnten. Soweit sich das Pflegeheim im Sinne des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots nicht selbst ausreichend vor unseren betrieblichen Lärmimmissionen schützt, drohen unserer Mandantin einschneidende betriebliche Einschränkungen.</p>	<p>Es wurde eine schalltechnische Kurzstellungnahme erstellt. Die im Mischgebiet und für die geplante Wohnbebauung zulässigen Immissionsrichtwerte werden demnach eingehalten.</p>	
<p>1.3 Die bislang im Bebauungsplan vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen vermögen den aufgezeigten potentiellen Lärmkonflikt zwischen der Brauerei unserer Mandantin und dem geplanten Pflegeheim nicht zu lösen:</p> <p>1. 3.1 Laut der textlichen Festsetzungen sind auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Misch- und Kerngebieten</p>	<p>Die textliche Festsetzung gilt in den Misch- und Kerngebieten im</p>	

<p>des Plangebiets an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 zu treffen.</p> <p>Zunächst ist bereits unklar, an welchen Fassaden diese Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind. In der Plankarte ist die laut Planlegende zu verwendende Kennzeichnung (gestrichelte Linie mit dem Buchstaben L) nicht eingezeichnet. Dies wurde vom Amt für Umweltschutz in seiner Stellungnahme vom 04.08.2016 ebenfalls bereits bemängelt. So lässt sich bislang allenfalls aus der Begründung zum Bebauungsplan herauslesen, dass diese Lärmschutzfestsetzung allein entlang der Böblinger Straße zur Abmilderung des <i>Verkehrslärms</i> getroffen werden soll (Ziff. 3.10, S. 15).</p>	<p>Geltungsbereich des Bebauungsplans. Lärmquellen sind insbesondere der Kfz-Verkehr und die Stadtbahn in der Böblinger Straße. Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Misch- und Kerngebiete ist abhängig von der konkreten Bebauung, z.B. von der Ausrichtung, Höhe oder Länge der einzelnen Baukörper.</p> <p>Die Umsetzung der Festsetzung gemäß DIN 4109 ist im konkreten Bauvorhaben nachzuweisen.</p>	
<p>1.3.2 Für den Schutz des Pflegeheims vor dem <i>gewerblichen Lärm</i> der Brauerei spielte diese Festsetzung jedoch von vornherein keine Rolle: Immissionsorte nach Ziff. 2.3 TA Lärm i.V.m. Nummer A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm liegen 0,5 m <i>außerhalb</i> vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes nach DIN 4109. Welcher <i>Innenpegel</i> durch (öffenbare) Lärmschutzfenster oder Lärmschutzfassaden erreicht werden kann, spielt bei alledem schlicht keine Rolle. Die TA Lärm ist auf eine Beurteilung des <i>Außenlärms</i> und den Schutz von Außenwohnbereichen zugeschnitten. Konsequenterweise hat das Bundesverwaltungsgericht in einem aktuelleren Urteil entschieden, öffenbare Lärmschutzfenster für die Lösung eines potentiellen Lärmkonflikts zwischen schutzwürdigen Nutzungen wie bspw. Wohnen und einer gewerblichen Nutzung grundsätzlich nicht ausreichen (BVerwG, Urteil vom 29.11.2012, NVwZ 2013, S. 372 ff.).</p>	<p>Es wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die im Mischgebiet und für die geplante Wohnbebauung zulässigen Immissionsrichtwerte werden eingehalten. Weitere Festsetzungen sind für das geplante Mischgebiet MI₁ nicht erforderlich.</p>	

<p>Ein tauglicher Schallschutz für das Pflegeheim könnte nach alledem allenfalls durch nachfolgend beispielhaft aufgeführte Festsetzungen gewährleistet werden:</p> <p>Die Errichtung von Aufenthaltsräumen in Richtung der Brauerei ist unzulässig (so entstehen keine Immissionsorte i.S.d. Ziff. 2.3 TA Lärm i.V.m. Nummer A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm).</p> <p>In Richtung der Brauerei werden keine offenbaren Fenster zugelassen (so entstehen keine Immissionsorte i.S.d. Ziff. 2.3 TA Lärm i.V.m. Nummer A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm).</p> <p>Laubengänge oder vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden werden als bauliche Lärmschutzmaßnahmen vor den Aufenthaltsräumen des künftigen Pflegeheims vorgesehen. Bei den Vorbauten ist sicherzustellen, dass diese nicht selbst Aufenthaltsräume und damit Immissionsorte i.S.d. TA Lärm sind. Wintergärten oder Loggien, die nach ihrer objektiver Beurteilung selbst Aufenthaltsräume sein können, sind nicht zur Lösung des Lärmkonflikts geeignet (HessVGH, Urteil vom 22.04.2010, Az. 4 C 306/09.N, ZfBR 2010, S. 588 ff. ; zustimmend Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl. 2014, § 14 Rn. 10.3).</p> <p>Solche Festsetzungen würden nicht nur die potentiellen Immissionskonflikte mit dem Pflegeheim, sondern auch mit der künftigen Wohnnutzung wirksam entschärfen. So hat auch die Rechtsprechung bestätigt, dass mit Hilfe derartiger planerisch festgesetzter Schallschutzmaßnahmen eine schutzbedürftige Bebauung auch in Gebieten zulässig ist, in denen diese ansonsten unzumutbaren Lärmbelastungen ausgesetzt wäre (BVerwG, Beschluss v. 07.06.2012, Az. 4 BN 6/12, juris).</p>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein Pflegeheim geplant.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, um Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Verkehrslärm bzw. dem Gewerbelärm der Brauerei zu lösen (s.u.).</p>	
<p>1.3.3</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm.</p>	

<p>Die Lösung des Lärmkonflikts sollte und muss bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgen. Der Bebauungsplan enthält die maßgebenden und rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (Runkel in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 124. EL 2017, § 8 Rn. 8). Erkennbare drohende Immissionskonflikte können nicht auf das spätere Einzelgenehmigungsverfahren für das Pflegeheim verlagert werden. Das anerkannte planungsrechtliche Gebot der Konfliktbewältigung verlangt vielmehr, dass jeder Bebauungsplan die ihm zurechenbaren Konflikte selbst bewältigt (Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Aufl. 2016, § 1 Rn. 115).</p>	<p><u>1. Verkehrslärm</u> Das Plangebiet wird in den Kern- und Mischgebieten entlang der Böblinger Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Lärmschutzbereich festgesetzt, in dem entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) zu treffen sind.</p> <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen können nicht wirksam erstellt und im innerstädtischen Kontext auch gestalterisch nicht befriedigend angeordnet werden. Es müssen deshalb passive bauliche Maßnahmen vorgesehen werden, wie beispielsweise die Verwendung von Dämmstoffen, der Einbau von Schallschutzfenstern u.a.</p> <p>Außenwohnbereiche können dadurch jedoch nicht geschützt werden. Alternativ können die Grundrisse so gestaltet werden, dass sich z.B. zum Schlafen geeignete Räume nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite befinden.</p> <p><u>2. Gewerbelärm</u> Bezüglich Gewerbelärm ist weder für die vorhandenen Reihenhäuser an der Taubenstaffel, noch für die geplante Wohnbebauung auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte zu erwarten.</p> <p>Hierbei sind auch schon die genehmigten, aber noch nicht umgesetzten Erweiterungsabsichten der Brauerei berücksichtigt.</p> <p>Um Konflikte mit dem vorhandenen Brauereibetrieb zu verhindern und einen Spielraum für</p>	
---	--	--

	<p>weitere betriebliche Entwicklungen einzuräumen (über den bereits genehmigten Rahmen hinaus), wird eine Festsetzung zum Lärmschutz im WA aufgenommen.</p> <p>In der Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen wird die Anregung aufgenommen, in Wohn- und Schlafräumen der zur Taubenstaffel gerichteten Westfassade keine öffentbare Fenster zuzulassen.</p>	
<p>2. Keine Untersuchung möglicher brauereibedingter Geruchsimmissionen</p> <p>Auf dem Betriebsgelände unsere Mandantin wird u.a. Malz verarbeitet, was zu Geruchsbelastungen in der Umgebung führen kann. Dies lässt sich auch mit modernsten Verarbeitungs- und Produktionsmethoden nicht vollständig verhindern. Die im Rahmen der Neuentwicklung des Areals hinzutretende neue Wohnnutzung bzw. das Pflegeheim werden den Geruchsemissionen der Brauerei erstmalig ausgesetzt sein. Es lässt sich daher nicht ausschließen, dass sich die neuen Bewohner durch den Malzgeruch gestört fühlen. Die brauereibedingten Geruchsemissionen werden in der Begründung zum Bebauungsplans zwar aufgeführt, jedoch nicht näher bewertet und berücksichtigt (Ziffer 6. 3 S. 19).</p>	<p>Bei den Geruchsimmissionen sind keine Konflikte zu erwarten. Dies wurde von der zuständigen Immissionsschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 09.08.2017 bestätigt. Die Begründung wurde in Ziffer 6.3 Immissionsschutz ergänzt.</p>	
<p>Wir regen an, dass der Bebauungsplanentwurf in den geschilderten Punkten nochmals überarbeitet wird.</p>	<p>Wie oben beschrieben wurde ein Lärmgutachten zu den Lärmauswirkungen der Brauerei und des geplanten Vorhabens in M1₁ erstellt. Die im Mischgebiet und somit für die geplante Wohnbebauung zulässigen Immissionsrichtwerte werden eingehalten. Hierbei sind auch schon die genehmigten, aber noch nicht umgesetzten Erweiterungsabsichten der Brauerei berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigt</p>

	<p>Außerdem wurde ein Spielraum für weitere betriebliche Entwicklungen eingeräumt (über den bereits genehmigten Rahmen hinaus).</p> <p>Weitere Festsetzungen sind für das geplante Mischgebiet MI₁ nicht erforderlich.</p>	
<p>Beteiligter Nr. 7 (Schreiben vom 02.11.2017)</p>		
<p>Wir vertreten bekanntlich die Eigentümerin der Grundstücke Böblinger Straße 110-132 u.a., die Radeberger Gruppe Holding GmbH. Unsere Mandantin leitete uns Ihre E-Mail vom 18.10.2017 weiter, in der Sie auch für den Bereich der Reihenhäuser in der Taubenstaffel um Verwendung der beim Lärmgutachter unserer Mandantin vorhandenen Lärmdaten der Brauerei bitten.</p> <p>Nach interner Rücksprache mit unserer Mandantin sind wir mit der Verwendung der betrieblichen Daten auch für die Lärmermittlung im Bereich dieser Reihenhäuser grundsätzlich einverstanden.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir jedoch auf folgende Punkte hinweisen:</p>		
<p>1. Die Aussage in Ihrer E-Mail vom 18.10.2017, dass sich die Reihenhäuser in der Taubenstaffel im Bereich einer festgesetzten Baustaffel 4 der Ortsbausatzung Stuttgart (OBS) von 1935 befänden, ist für uns neu. Der im Juni/Juli 2017 offengelegte Bebauungsplanentwurf legte vielmehr nahe, dass das Stadtplanungsamt im Bereich dieser Reihenhausbauung in der Taubenstaffel bereits heute von einem zumindest faktischen Wohngebiet ausgeht. Auf Seite 1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird dargelegt, dass die Baustaffeln 3 und 4 in einer Tiefe von 20-25 m entlang der Böblinger Straße gelten. Da die Reihenhäuser rund 60 m hinter</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird hier falsch wiedergegeben.</p> <p>In der angesprochenen Begründung zum Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 12.08.2016 /16.05.2017 wird auf Seite 1, Kapitel 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen, ausgeführt: „Die OBS setzt entlang der Böblinger Straße in einer Tiefe von ca. 20 - 25 Metern Baustaffel 3, <u>dahinter</u> Baustaffel 4 fest. Entlang der Gebelsbergstraße gilt in einer Tiefe von ca. 20 Metern die</p>	

<p>der Böblinger Straße stehen und für diese keine ausdrücklichen Aussagen zum bislang bestehenden Planungsrecht getroffen wurden, bezogen wir die erwähnte Baustaffel-Festsetzung folgerichtig nicht auf die Reihenhausbauung.</p> <p>Auch die weiteren Ausführungen im Bebauungsplanentwurf hierzu sind missverständlich: Auf Seite 19 unter Ziff. 6.3 heißt es beispielsweise wörtlich:</p>	<p>Baustaffel 7.“</p> <p>Die Reihenhäuser liegen ca. 50 - 60 Meter hinter der bisherigen Baulinie an der Böblinger Straße liegen und auch mehr als 20 Meter von der Gebelsbergstraße entfernt. Damit kann aus der Begründung eindeutig entnommen werden, dass für die Reihenhäuser bislang die Baustaffel 4 der Ortsbausatzung festgesetzt war.</p>	
<p><i>„[...] Für das Grundstück Böblinger Straße 104 wird die bislang geltende Baustaffel 3 und 4 in ein Mischgebiet umgewandelt. Da Baustaffel 3 und 4 vergleichbar einem Mischgebiet nach BauNVO beurteilt werden, ergibt sich durch den Bebauungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung keine Verschlechterung der planungsrechtlichen Situation. <u>Für die vorhandene Wohnbebauung östlich der Taubenstaffel ergibt sich ohnehin keine relevante Veränderung.</u>“ (Hervorhebung nicht im Original).</i></p>	<p>Die hervorgehobene Aussage zur vorhandenen Wohnbebauung wurde in der Begründung geändert und inhaltlich präzisiert.</p> <p>Die Aussage, dass sich für die Wohnbebauung keine relevante Veränderung ergebe, bezog sich nicht auf die rechtliche, sondern auf die tatsächliche Situation.</p>	
<p>Diese Aussage ist irreführend. Soweit nach Ihrer Schilderung in der E-Mail vom 18.10.2017 im Bereich der Reihenhäuser heute die Baustaffel 4 gilt, so verschlechtert sich durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets in diesem Bereich die Immissionssituation für unsere Mandantin durchaus:</p>		
<p>1.1 Nach § 5 OBS gelten in Baustaffel 4 die Bestimmungen für so genannte „gemischte Gebiete“ der Baustaffeln 1 bis 3 entsprechend. Nach der Rechtsprechung entsprechen diese gemischten Gebiete nach den alten Baustaffelplänen regelmäßig den Mischgebieten i.S.d. § 6 der heutigen BauNVO. Damit kann in diesen Gebieten allenfalls die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete verlangt werden (vgl. nur VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, NJOZ 2007, S. 1909 ff; Urteil vom 27.06.2002, NVwZ-RR 2003, S. 745 ff.). M.a.W: Die Bewohner der Reihen-</p>	<p>Die rechtliche Beurteilung der Baustaffeln ist richtig.</p>	

<p>häuser in der Taubenstaffel könnten aktuell von unserer Mandantin allenfalls die Einhaltung von Mischgebiets- Richtwerten fordern. Und diese Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sind tagsüber wie nachts um 5 dB(A) <i>großzügiger</i> als die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (nämlich im Mischgebiet 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts anstelle von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Allgemeinen Wohngebieten.</p>		
<p>1.2 Soweit im Bereich der Reihenhausbebauung künftig ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, würden dort künftig kraft Planungsrechts um 5 dB(A) strengere Immissionsrichtwerte gelten als bislang.</p> <p>Denn nach Nr. 6.1 der TA Lärm knüpfen die maßgebenden Immissionsrichtwerte an die nach der BauNVO festgesetzten Gebietstypen an (vgl. hierzu Hansmann in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 83. EL 2017, TA Lärm Nr. 6 (Immissionsrichtwerte), Rn. 13; Bönker/Bischopink, BauNVO, 1. Aufl. 2014, 4. Teil (Immissionsschutzrecht Rn. 50). Für unsere Mandantin bedeutete dies - entgegen der Darstellung im Bebauungsplanentwurf - also durchaus eine Verschlechterung der Immissionssituation im Vergleich zum Status quo.</p>	<p>Die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Immissionsrichtwerte werden im Bereich der Reihenhäuser eingehalten. Hierbei sind auch schon die genehmigten, aber noch nicht umgesetzten Erweiterungsabsichten des Brauereibetriebs berücksichtigt.</p> <p>Um dennoch Konflikte mit dem vorhandenen Brauereibetrieb zu verhindern und einen Spielraum für weitere betriebliche Entwicklungen einzuräumen (über den bereits genehmigten Rahmen hinaus), wird eine Festsetzung zum Lärmschutz im WA aufgenommen.</p> <p>In der Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen wird die Anregung aufgenommen, in Wohn- und Schlafräumen der zur Taubenstaffel gerichteten Westfassade der Reihenhäuser keine offenbare Fenster zuzulassen.</p>	berücksichtigt
<p>2. Nach den bisherigen Berechnungen des Lärmgutachters SoundPLAN auf Basis der betrieblichen Daten unserer Mandantin gehen wir davon aus, dass im Bereich der Reihenhäuser in der Taubenstaffel sowohl im Bestand als auch bei Umsetzung der lärmreduzierenden Maßnahmen aus der neuesten Baugenehmigung vom</p>	<p>Es wurde eine schalltechnische Kurzstellungnahme durch SoundPLAN erstellt, in der die Geräuschquellen der Brauerei, des geplanten Discounters und der Tiefgaragennutzung durch Bewohner berücksichtigt werden.</p>	

<p>28.09.2017 die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete vollumfänglich eingehalten werden. Bei den bisherigen Abstimmungen zwischen dem Lärmgutachter und unserer Mandantin wurde bislang auch immer angenommen, dass aufgrund der vorhandenen Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe in diesem Bereich von der Anwendbarkeit von Mischgebiets-Richtwerten auszugehen sei.</p> <p>Mit E-Mail vom 02.10 .2017 wies Sie Herr Schlich von SoundPLAN bereits darauf hin, dass zumindest im Bestand im westlichen Fassadenbereich der Reihenhäuser eine Überschreitung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete naheliegt. Den damit durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets handgreiflich drohenden Lärmkonflikt kann unsere Mandantin verständlicherweise nicht hinnehmen.</p>	<p>Das Ergebnis zeigt, dass sowohl die Immissionsrichtwerte für das geplante Mischgebiet MI₁ eingehalten werden als auch für das geplante nördlich angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) östlich der Taubenstaffel.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte im geplanten WA zur Taubenstaffel werden jedoch nur knapp eingehalten werden. Zudem ergibt sich, wie von Beteiligtem Nr. 7 unter 1.2 beschrieben, für die Brauerei eine planungsrechtliche Verschlechterung der Immissionsituation im Vergleich zum Status quo. Zur Konfliktlösung wurde eine zusätzliche Festsetzung zum Lärmschutz im WA aufgenommen (s.u.).</p>	
<p>3.1 Eine ausreichende Konfliktlösung kann nach alledem nur wie folgt ausgestaltet sein:</p>		
<p>Anstelle des bislang im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiets wird im Bereich der Reihenhäuser in der Taubenstaffel ein dem bisher geltenden Planungsrecht entsprechendes Mischgebiet festgesetzt</p>	<p>Die Festsetzung eines Mischgebietes für die Reihenhäuser an der Taubenstaffel ist auf Grund der tatsächlichen Nutzung und der Lage angrenzend an das hangaufwärts liegende Baustaffel 7-Gebiet kaum begründbar. Möglich ist jedoch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen, (s.u.). Damit wird den unter 3.2 aufgeführten Anregungen Rechnung getragen.</p>	
<p>3.2 Bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets werden im Bebauungsplan ausreichende Schallschutzmaßnahmen getroffen. Dies kann allenfalls durch nachfolgend beispielhaft aufgeführte Festsetzungen gewährleistet werden:</p> <p>Die Errichtung von Aufenthaltsräumen an der kritischen Westfassade in Richtung der Brauerei ist unzulässig (so entstehen keine Immissionsorte i.S.d. Ziff.</p>	<p>Auch bei Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden die erforderlichen Immissionsrichtwerte durch den Brauereibetrieb eingehalten. Hierbei sind auch schon die genehmigten, aber noch nicht umgesetzten Erweiterungsabsichten berücksichtigt. Um dennoch Konflikte mit dem vorhandenen Brauereibetrieb zu verhindern und einen</p>	berücksichtigt

<p>2.3 TA Lärm i.V.m. Nummer A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm).</p> <p>An der kritischen Westfassade in Richtung der Brauerei werden keine offenen Fenster zugelassen (so entstehen keine Immissionsorte i.S.d. Ziff. 2.3 TA Lärm i.V.m. Nummer A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm).</p> <p>Laubengänge oder vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden werden entlang der kritischen Westfassade als bauliche Lärmschutzmaßnahmen vor Aufenthaltsräumen vorgesehen. Bei den Vorbauten ist sicherzustellen, dass diese nicht selbst Aufenthaltsräume und damit Immissionsorte i.S.d. TA Lärm sind. Wintergärten oder Loggien, die nach ihrer objektiven Beurteilung selbst Aufenthaltsräume sein können, sind nicht zur Lösung des Lärmkonflikts geeignet (Hess-VGH, Urteil vom 22.04.2010, Az. 4 C 306/09.N, ZfBR 2010, S. 588 ff.; zustimmend Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl. 2014, § 14 Rn. 10.3).</p>	<p>Spielraum für weitere betriebliche Entwicklungen einzuräumen (über den bereits genehmigten Rahmen hinaus), wird eine Festsetzung zum Lärmschutz im WA aufgenommen.</p> <p>In der Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen wird die Anregung aufgenommen, in Wohn- und Schlafräumen der zur Taubenstaffel gerichteten Westfassade keine offene Fenster zuzulassen.</p>	
---	--	--