

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

**Zweite Auslegung vom 11. Mai bis 11. Juni 2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB
i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung

| Beteiligter / Anregung | Stellungnahme | Ergebnis |
|---|---|----------|
| <p>Beteiligter Nr. 1 <u>(Schreiben vom 28.05.2018)</u></p> <p>Im Auftrag des Beteiligten Nr. 1 und seiner Ehefrau wurden mit Schreiben vom 09.10.2015 Bedenken und Anregungen gegen den Aufstellungsbeschluss vom 16. Mai 2017 in vorgenanntem B-Planverfahren umfänglich und fachkundig vorgetragen.</p> <p>Der Unterzeichner und seine Ehefrau haben ferner ergänzend mit Schreiben vom 03.07.2017 umfänglich in rechtlicher Hinsicht Bedenken und Anregungen gegen den Aufstellungsbeschluss vom 16. Mai 2017 vorgetragen.</p> <p>Die erneute Auslegung betrifft Änderungen, die den vorgetragenen Bedenken und Anregungen in keiner Weise Rechnung tragen. Die im Schreiben vom 03.07.2017 in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht vorgetragenen Anfechtungsgründe werden daher aufrecht erhalten und zum Gegenstand dieses Schreibens gemacht. Das Schreiben vom 03.07.2017 wird daher vorsorglich nochmals als Anlage zur Kenntnisnahme beigelegt.</p> | <p>Stellungnahme zum Schreiben vom 09.10.2015: Siehe GRDs 758/2016, Anlage 7, Beteiligter Nr. 6 sowie vorliegende Gemeinderatsdrucksache zum Satzungsbeschluss, Anlage 8, Beteiligter Nr. 6.</p> <p>Stellungnahme zum Schreiben vom 03.07.2017: Siehe vorliegende Gemeinderatsdrucksache zum Satzungsbeschluss, Anlage 9a, Beteiligter Nr. 3.</p> | |
| <p>Beteiligter Nr. 1 <u>(Schreiben vom 07.06.2018)</u></p> <p>Es wurde bereits mit Schreiben vom 28.05.2018 darauf hingewiesen, dass die erneute Auslegung Änderungen betrifft, die den mit Schreiben</p> | <p>siehe oben: Beteiligter Nr. 1 (Schreiben vom 28.05.2018).</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>vom 03.07.2017 vorgetragenen Bedenken und Anregungen in keiner Weise Rechnung tragen.</p> <p>Auf die aus letzterem Schreiben folgenden Anfechtungsgründe wurde hingewiesen.</p> <p>Die Anfechtungsgründe werden nunmehr in wie folgt präzisiert:</p> <p>Den Akten ist zu entnehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der städtebauliche Vertrag der Stadt Stuttgart mit der Vorhabenträgerin ALDI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG vom 15.05.2017/ 25.05.2017, - Der Planungsvorteil der Vorhabenträgerin beziffert sich nach Angaben des Planungsamtes auf rd. 1,2 Mio Euro, Anlage - Grundsätzliche Weichenstellung im Spitzengespräch beim Oberbürgermeister Kuhn am 17.10.2014, über welches bei der Stadt weder beim Oberbürgermeister noch bei den an dem Gespräch teilnehmenden Leitern des Stadtplanungsamtes ein Protokoll existieren soll, wohl aber ein Bestätigungsschreiben der Radeberger Gruppe Holding GmbH vom 03.11.2014 existiert. - Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hat es unter Berufung auf die Ablehnung des Projektträgers und unter pauschaler Berufung auf angebliche Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse abgelehnt, das für die Bezifferung des Planungsvorteils von rd. 1,2 Mio € maßgebliche Wertgutachten vorzulegen. | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> | |
| <p>Dieser vermutlich sehr zurückhaltend geschätzte Planungsvorteil soll nach dem Vertrag von der Vorhabenträgerin ausgeglichen / vergütet werden durch folgende Gegenleistungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erstattung der beim Stadtplanungsamt entstandenen Planungskosten in Höhe von 9.759 Euro, Ziffer 1 des Vertrages; - - Kostenübernahme von 170.000,00 Euro für Kinderbetreuungsstätte, Ziffer 4 des Vertrages; - Leistungen beim preisgebundenen Wohnungsbau SIM Regelung, Ziffer 5 des Vertrages: | <p>Die genannten Leistungen des Planungsbegünstigten finden ihre rechtliche Grundlage in § 11 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BauGB. Diese Leistungen gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB angemessen.</p> <p>Grundlage für die Berechnung sind folgende Unterlagen, die dem Beteiligten Nr. 1 bereits zur Verfügung gestellt wurden:</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>- Leistungen bei gefördertem Eigentumswohnungsbau: Preiswertes Wohneigentum (PWE), Ziffer 6 des Vertrages.</p> <p>Eine klare gesetzliche oder satzungsmäßige Rechtsgrundlage ist für die Erstattung der Planungskosten und der Kosten einer Kindertagesstätte nicht ersichtlich. Dasselbe gilt auch für Maßnahmen der Förderung des Wohnungsbaus. Diese Kosten sind durch gesetzlich klar geregelte Steuer- und Gebühreneinnahmen der Stadt Stuttgart gedeckt. Es gibt keine (verschwiegenen) Freiräume zum „dealen“. Über Bauanträge und Bebauungspläne hat die Stadt vielmehr neutral und unabhängig vom wirtschaftlichen Gewicht der Beteiligten und eigenen wirtschaftlichen Interessen nach Recht und Gesetz zu entscheiden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass zumindest der Eindruck nicht (mehr) von der Hand zu weisen ist, dass in Stuttgart Baugenehmigungen und passende Bebauungspläne im Bedarfsfall bei geschickter Inszenierung und Aktivierung entscheidender Drähte letztlich „käuflich“ sind.</p> <p>Der vorliegende Sachverhalt sollte sich nicht als Bestätigung solcher - leider gängiger - Thesen erweisen.</p> <p>Es ist deshalb naheliegend anzunehmen, dass der Planungsvorteil die angegebene Größenordnung von rd. 1,2 Mio € deutlich übersteigt.</p> <p>Die Mitwirkungshandlungen der bei einem Bebauungsplanverfahren beteiligten Entscheidungsträger eröffnen Gestaltungsspielräume, deren Ausfüllung den handelnden Personen durch Ausübung eines pflichtgemäßen, rechtlich gebunden Ermessen obliegt.</p> | <p><u>Verfahrenskosten:</u> Entschließung Nr. 1/2015: Umlegung von Kosten für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><u>Kosten Kinderbetreuung, und Leistungen gemäß Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM):</u> SIM-Konditionen, Beschlussfassung des Gemeinderats.</p> | |
|---|---|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>Beteiligter Nr. 2 (Schreiben vom 30.05.2018)</p> <p>Wir vertreten bekanntlich die Eigentümerin der Grundstücke Böblinger Straße 110-132 u.a., die Radeberger Gruppe Holding GmbH. Zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren haben wir uns namens unserer Mandantin bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2017 sowie mit ergänzendem Schreiben vom 02.11.2017 geäußert.</p> <p>Gerne nehmen wir für unsere Mandantin abermals Stellung zum Entwurf des Bebauungsplans Gebrüder-Schmid-Weg / Taubenstaffel, der gegenwärtig gemäß §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegt:</p> | | |
| <p>1. Zunächst begrüßen wir es, dass die Landeshauptstadt Stuttgart den drohenden Lärmkonflikt zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Bereich der Reihenhäuser in der Taubenstaffel einerseits und dem Brauereibetrieb unserer Mandantin andererseits erkannt hat und dieses Konfliktpotenzial durch Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu entschärfen versucht. Die geplanten Lärmschutzvorkehrungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind jedoch zur Sicherung der betrieblichen Belange unserer Mandantin nicht ausreichend:</p> | | |
| <p>1.1 In der geänderten Begründung zum Bebauungsplanentwurf weist die Stadt nunmehr selbst ausdrücklich darauf hin, dass im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) bislang die großzügigeren Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) maßgebend sind. Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Bereich der Reihenhäuser in der Taubenstaffel gälten im gesamten hiervon betroffenen Plangebiet künftig die um 5 dB(A) strengeren Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gemäß Ziff. 6.1 lit. e) TA Lärm.</p> | <p>Im Bereich der Reihenhäuser an der Taubenstaffel gelten zwar zukünftig die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) anstatt den bisher maßgeblichen Werten für Baustaffel 4, die einem Mischgebiet (MI) entsprechen. Gleichzeitig wird jedoch eine Festsetzung zu Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Damit werden nicht nur bereits größere genehmigte, jedoch noch nicht umgesetzte Entwicklungsabsichten auf</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>dem Brauereiareal berücksichtigt, sondern auch ein zusätzlicher Spielraum für betriebliche Entwicklungen auf dem Grundstück der Brauerei ermöglicht.</p> <p>s.a. die folgende Stellungnahme zu Punkt 1.2</p> | |
| <p>1.2 Für unsere Mandantin bedeutete diese immissionsschutzrechtliche „Hochzonung“ des unmittelbar benachbarten Planbereichs handgreiflich drohende Einschränkungen für künftige betriebliche Entwicklungen oder Änderungen. Der Lärmgutachter unserer Mandantin Herr Dipl.-Ing. Schlich von der SoundPLAN GmbH, der auch die Landeshauptstadt Stuttgart im vorliegenden Bebauungsplanverfahren als Lärmschutzsachverständiger berät, bestätigte diese Bedenken unserer Mandantin und uns gegenüber in einem persönlichen Telefonat am 28.05.2018 ausdrücklich.</p> | <p>Herr Dipl.-Ing. Schlich von der SoundPLAN GmbH hat im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart eine schalltechnische Kurzstellungnahme bezüglich der vorgesehenen Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erarbeitet. Das Rechenmodell beinhaltet bereits größere genehmigte, jedoch noch nicht umgesetzten Entwicklungsabsichten auf dem Brauereiareal (u.a. Umkehr des Auslieferverkehrs, Neuordnung Logistik, Produktion, Verwaltung). Auch bei der beabsichtigten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für die angrenzenden Reihenhäuser werden die dort zulässigen Immissionsrichtwerte durch diese grundlegenden Entwicklungsabsichten auf dem Brauereiareal nicht überschritten. Da die Immissionsrichtwerte jedoch nur knapp eingehalten werden, ist zusätzlich eine Festsetzung zum Lärmschutz bei den Reihenhäusern getroffen worden, um einen Spielraum für betriebliche Entwicklungen auf dem Grundstück der Brauerei zu ermöglichen. Die aufgenommene Festsetzung wurde im Rahmen der ersten Auslegung im</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>Auftrag der Brauerei ausdrücklich angeregt (s. Anlage 9a, Beteiligter Nr. 7. Punkt 3.2).</p> <p>Nördlich an die Reihenhäuser angrenzend, und ebenfalls direkt an die Taubenstaffel angrenzend, liegt das Wohngebäude Gebelsbergstraße 41. Für dieses Gebäude, wie für die Gebäude nördlich der Gebelsbergstraße (Nr. 50-60), gilt die Baustaffel 7 gemäß Ortsbausatzung. Baustaffel 7 entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Einschränkungen ergeben sich deshalb ohnehin und unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans auch durch die dort vorhandene, angrenzende Wohnbebauung.</p> | |
| <p>Bereits aufgrund der Gefahr betrieblicher Einschränkungen kann unsere Mandantin die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Brauereiareal nicht hinnehmen, Wir regen daher nochmals dringend an, anstelle des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiets einen Baugebietstyp festzusetzen, der dem aktuell geltenden Immissionsschutzniveau entspricht und keine unnötige Verschärfung des Konfliktpotenzials hervorruft. Dies kann letztlich nur durch Festsetzung eines im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet weniger schutzwürdigen Baugebietstyps wie bspw. eines Mischgebiets, eines Kerngebiets oder eines Urbanen Gebiets erfolgen.</p> | <p>Bei den Reihenhäusern handelt es sich um Wohngebäude, die nur über die Taubenstaffel erschlossen sind. Eine gemischte Nutzung ist an dieser Stelle städtebaulich nicht begründbar. Die Festsetzung eines Mischgebietes oder gar eines Urbanen oder Kerngebietes alleine aus Immissionsschutzgründen zu begründen, ist nicht möglich.</p> | |
| <p>2. Der Bebauungsplan sieht nach wie vor die Errichtung eines Wohn- und Pflegeheims in der Böblinger Straße 104 vor.</p> <p>Bereits das Amt für Umweltschutz hat in seiner Stellungnahme vom 04.08.2016 zu Recht darauf hingewiesen, dass für ein solches Wohn- und Pflegeheim die strengsten Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts gälten und dies für die Brauerei</p> | <p>Ein Wohn- und Pflegeheim ist weder geplant, noch durch den Bebauungsplan „vorgesehen“. Die Möglichkeit eines Wohn- bzw Pflegeheim wurde lediglich in einem städtebaulichen Entwurf geprüft, der auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens</p> | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>ein Risiko darstellte (siehe die Immissionsrichtwerte für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten in Ziff. 6.1 lit. g) TA Lärm). Die von der Stadt eingeholte Schalltechnische Kurzstellungnahme der SoundPLAN GmbH vom 12.01.2018 zeigt in den Tabellen auf Seite 6 klar, dass diese strengen Immissionsrichtwerte im Bereich der Immissionsorte in der Böblinger Straße 104 weder tagsüber noch nachts eingehalten werden können, und zwar weder von der Brauerei unserer Mandantin noch von dem ebenfalls im Planbereich vorgesehenen ALDI-Markt.</p> <p>Wir regen daher auch in diesem Punkt nochmals dringend an, das vorgesehene Wohn- und Pflegeheim (bzw. Krankenhäuser und Pflegeanstalten allgemein) im Bebauungsplan ausdrücklich auszuschließen.</p> | <p>erarbeitet wurde. Wie dem Entwurf des städtebaulichen Vertrags (Anlage 10 zur GR Drs 758/2016 zum Auslegungsbeschluss) zu entnehmen ist, ist nach derzeitigem Planungsstand jedoch davon auszugehen, dass in den Obergeschossen Wohnnutzung geplant ist (s. Nr. 2 städtebaulicher Vertrag: „Das Projektgrundstück soll in den Obergeschossen mit mehreren Gebäudeteilen bebaut werden, die überwiegend der Wohnnutzung dienen sollen“).</p> <p>Ein Pflegeheim ist grundsätzlich im Mischgebiet zulässig. Ein Pflegeheim ist jedoch auch schon nach der bislang geltenden Baustaffel 3 zulässig. Insofern ergibt sich durch den Bebauungsplan keine neue planungsrechtliche Situation. Es wird deshalb keine Notwendigkeit für einen Ausschluss einer solchen Nutzung für das gesamte MI1 gesehen.</p> <p>Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine immissionschutzrechtlich sensible Nutzung, wie z.B. ein Pflegeheim, geplant werden, so ist die Immissionschutzproblematik im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Hierzu bietet § 15 BauNVO die entsprechende Rechtsgrundlage.</p> | |
|---|---|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>3. Hinsichtlich des Themas Geruchs findet sich in den Bebauungsplanunterlagen lediglich ein knappes Schreiben des Regierungspräsidiums vom 09.08.2017, wonach erhebliche Geruchsbelästigungen in der Umgebung der Brauerei nicht zu erwarten seien.</p> <p>Auch bezüglich der Geruchsauswirkungen des Brauereibetriebs bitten wir nochmals darum, die Geruchsimmissionen für das Bebauungsplan-gebiet detailliert und nach den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zu ermitteln. Nur so dürfte der Bebauungsplan den Vorgaben genügen, die das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB an die Ermittlung der relevanten Belange stellt.</p> | <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart ist die zuständige Immissionsschutzbehörde. Nach Aussage des Regierungspräsidiums sind nach Anwendung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) keine erheblichen Geruchsbelästigungen durch die Brauerei zu erwarten. Es wird deshalb kein weiterer Ermittlungsbedarf gesehen.</p> | |
| <p>Der Bebauungsplanentwurf nimmt in der vorliegenden Form nach alledem nicht in ausreichendem Maße Rücksicht auf die schützenswerten Belange unserer Mandantin. Sollte unseren begründeten Bedenken nicht Rechnung getragen werden, wird unsere Mandantin zum Schutz ihrer betrieblichen Belange die Erhebung einer Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan in Erwägung ziehen müssen.</p> | <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt mit geeigneten Festsetzungen zum Lärmschutz ausdrücklich die Belange der Brauerei, die entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB mit den Belangen der Eigentümer der Grundstücke abgewogen werden. Hinsichtlich der Geruchsproblematik ergibt sich bei der Brauerei keine rechtlich relevante Änderung gegenüber dem geltende Planungsrecht.</p> | |
| <p>Beteiligter Nr. 3 (Email vom 05.06.2018)</p> <p>Vielen Dank für die Bekanntmachung des abgeänderten Entwurfs vom 15.03.2018, ausgelegt ab Mai 2018.</p> <p>Ich finde es grundsätzlich sehr gut, dass sich die Stadt bemüht, die Bürger und Anwohner in die Entwicklung dieses Bebauungsplans einzubeziehen. Gerade darum halte ich Transparenz und einen Dialog auf Augenhöhe aber für unabdingbar, wenn dies glaubwürdig geschehen soll. Dazu möchte ich mit folgenden Einwänden beitragen.</p> <p>Sie betreffen die geplanten Höhen des Neubaus an der Böblinger Str. 104 (das ehemalige Hofbräu- und jetzige Aldi-Gelände):</p> | | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>a) weil diese nicht klar definiert werden und b) weil die Art und Weise, wie diese Höhen ermittelt worden, nicht transparent ist.</p> | <p>Stellungnahme: s.u.</p> | |
| <p>Zu a) widersprüchliche Angaben zu den Höhen</p> <p>Auf Seite 6, Kapitel 3.3 der Begründung steht, dass die Traufhöhe (TH) und die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) das Maß der baulichen Nutzung definieren.</p> <p>Auf Seite 4 wird aber die neue zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe „in etwa“ auf Höhe des Bestands vorgegeben. Eine klare Definition ist „in etwa“ nicht.</p> | <p>Die zulässigen Höhen sind, wie auf Seite 6, Kapitel 3.3 der Begründung ausgeführt, eindeutig durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) oder der Höhe der baulichen Anlagen (HbA) festgesetzt. Die exakt festgesetzten Höhen sind in der Planzeichnung eingetragen.</p> <p>Auf Seite 4 der Begründung wird lediglich erläutert, dass die zukünftig zulässige Trauf- und Firsthöhe entlang der Böblinger Straße „in etwa“ dem Bestand entspricht. Dadurch soll eine Vorstellung von der zulässigen Höhe vermittelt werden. Die Erläuterung dient nicht der Definition bzw. Festsetzung der Höhe.</p> | |
| <p>Die neue, gegenüber dem Bestand erhöhte HbA, also die Höhe der baulichen Anlagen, darf zusätzlich durch Solaranlagen (obwohl auch diese bauliche Anlagen sind) und andere technische Anlagen bis zu 0,8 m, ja teilweise sogar unbegrenzt überschritten werden. In der Praxis führt dies die Festsetzung einer HbA ad absurdum. Ihre HbA entspricht wenn überhaupt einer Firsthöhe, die Angabe als HbA ist somit keine rechtlich eindeutige und somit geeignete Grundlage für den Bebauungsplan.</p> | <p>Die HbA definiert die oberste Begrenzung der baulichen Anlage. Im M1 sind dies die maximal zulässigen Höhen der festgesetzten Walm- und Flachdächer. Zum Teil ist es erforderlich, dass technische Anlagen die oberste Begrenzung der Gebäude überschreiten, z.B. bei Entlüftungen, um den erforderlichen Abstand zu Wohnräumen herzustellen. Um zu verhindern, dass das ganze Dach „angehoben“ wird, ist es erforderlich und üblich, die zulässige Höhe für solche technischen Aufbauten festzusetzen. Die HbA darf für Solaranlagen</p> | |

Als Begründung für diese Abweichung vom Bestand wird einzig und ohne weitere Erläuterung angeführt, dass ein höheres Dach „städtebaulich angemessen“ sei. Das ist so aber nicht richtig, führen Sie zuvor doch an, dass das Generationenhaus den Höhepunkt in diesem Abschnitt bilden soll.

um bis zu 0,4 m, für andere technische Aufbauten um bis zu 0,8 m überschritten werden. Eine „unbegrenzte Überschreitung“ ist daher nicht zulässig.

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.

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.

Wie auch in einem eigens angefertigten Modell dargestellt wird, wird die Maßstäblichkeit durch die geplanten Festsetzungen eingehalten.

| | | |
|--|--|--|
| <p>Zu b) was ist der Bestand, der geschützt sein soll?</p> <p>Anzumerken sei, dass die Anwohner die Ämter mehrfach auf falsche Höhenangaben, veraltete Pläne und fehlende Informationen hinweisen mussten. So ist bis heute der Grenzverlauf der Stützmauer zwischen den Grundstücken umstritten. Dass die Stützmauer aus zwei Teilen besteht (so sogar im Grundbuch eingetragen), wird im Text und dem Plan ebenfalls nicht ersichtlich. Und obwohl diese Stützmauern den Grundstücken Gebelsbergstr. 39 A-D und 41 A-D gehören (so im Kaufvertrag geregelt), räumt das Baurechtsamt dem Käufer der Böblingerstr. 104 das Recht ein, diese abzureißen.</p> <p>Dieser Willkür unserem Eigentum gegenüber unterliegt auch die Interpretation des Wortes „Bestand“. Der wurde ohne Begründung durch Bezirks- und Gemeinderat, den Ämtern und dem Verkäufer/Käufer des Grundstückes Böblingerstraße 104 in nicht öffentlichen Gesprächen und Mails geregelt. Die Ergebnisse der durchgeführten Höhenmessungen wurden den Hausbesitzern nicht einmal auf Anfrage ausgehändigt. Seitdem gilt der bisherige First der Gebäude „Fabr“ und „WBürog“ (gemäß Karte des Stadtvermessungsamt Stuttgart zum Gebrüder-Schmid-Weg / Taubenstaffel, Projektnummer 154110111 vom 17.09.15) für das gesamte Grundstück als „Bestand“ - obwohl dieser First nur ca. 25% des Grundstücks überragt. Diese neue Höhe wird aber nun auf dem gesamten Areal verbaut und verändert den Bestand substantziell, der Käufer hat durch seine Absprachen mit Ämtern und Verwaltung einen substantziellen Mehrwert seines Grundstückes erzielt, der Wert der Reihenhäuser wurde dadurch aber gemindert.</p> <p>Zu den Fakten: Der hintere Giebel wurde vermessen, aber dessen Bestandshöhe vollständig ignoriert.</p> | <p>Im Lauf des Verfahrens wurde durch das Stadtmessungsamt eine Höhengaufnahme des Gebäudebestands Böblinger Straße 104 und der umgebenden Bebauung durchgeführt. Der exakte Grenzverlauf zwischen den Grundstücken ist nicht bebauungsplanrelevant und wurde daher nicht erhoben.</p> <p>Aufgenommen wurden die relevanten und zugänglichen Bestandshöhen, die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens vorhanden waren.</p> <p>Der Beteiligte Nr. 3 hat am 01.06.2016 die Höhengaufnahme im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eingesehen. Er hat darüber hinaus eine Planfassung der Höhengaufnahme erworben.</p> <p>Als „Bestand“ gilt die Bebauung, die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens vorhanden war.</p> <p>Da sich das Erscheinungsbild der Neubebauung grundsätzlich ändern soll, wird sich die Verteilung der Baukörper auf dem Areal von der bisherigen Bebauung unterscheiden. So hat der angesprochene „hintere Bestandsgiebel“ eine durchgehende Höhe von 290,6 m. Die zukünftige zulässige Höhe ist nur an zwei Bereichen um 0,9 m höher, in größeren Teilen liegt die zukünftig zulässige Höhe mit 280,0 m bzw.</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | 283,0 m ca. 7 - 10 m niedriger als der bisherige Giebel. | |
| Eine weitere Höhe (das ehemalige Schleckergebäude) wurde nicht vermessen. Welche Grundflächen zu welchen Giebeln gehören, wurde nicht berechnet. Ein Gutachten zu einem möglichen Wertverlust der Grundstücke der Reihenhäuser, das nur aufgrund der Neubaumaßnahme notwendig wird, wurde verweigert. | Das ehemalige Schleckergebäude wurde nicht vermessen, da es sich weder städtebaulich noch architektonisch in die Umgebung einfügt und keine Relevanz für die zukünftig festzusetzende Maßstäblichkeit und Höhe besitzt. | |
| Es ist bekannt, dass Aussicht und Einsehbarkeit nicht einklagbar sind. Es gibt aber ein Bestandsschutz und die Änderung des Bebauungsplans verändert den Bestand einseitig. Beim jetzigen Bestand haben wir eine Rundumsicht auf Heschl und Neue Weinsteige, auch schon von der Terrasse aus. Durch die neuen Höhen wird diese verbaut und die Grundstücksbesitzer der Gebäude Gebelsbergstr. 39 A-D und 41 A-D werden durch den neuen Bebauungsplan geschädigt, da ihre Immobilien an Wert verlieren. Ein Wertgewinn durch eine „verwaltungstechnische Aufwertung“ ist nicht gegeben. Denn in der Praxis interessieren sich Hauskäufer deutlich mehr für die Aussicht einer Immobilie als für die „Baustaffel“. Aus genau demselben Grund will ja der Käufer des Grundstückes Böblinger Straße 104 so hoch wie nur irgendwie möglich bauen. | Es ist eine planungsrechtliche Aufwertung der Grundstücke Gebelsbergstr. 39 A-D und 41 A-D gegeben: 1. Bislang waren lediglich eingeschossige Gebäude zulässig (als Hintergebäude gemäß Baustaffel 4). Zukünftig sind zweigeschossige Gebäude zulässig. 2. Zukünftig wird als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier entsteht ein Wertgewinn gegenüber der bislang gültigen Baustaffel 4, die einem Mischgebiet entspricht. | |
| Fazit: Der Bestand wurde nicht mit der nötigen Sorgfalt und Transparenz ermittelt, sondern einseitig festgelegt, der dadurch entstehende Wertverlust anderer Grundstücke wird kleingeredet. Dazu sind diese Bestandshöhe hinfällig, da davon beliebig abgewichen werden kann, ein weiterer Wertverlust der Nachbargrundstücke kann somit durch den Investor beliebig und abgesichert durch den Bebauungsplan fortgesetzt werden. | Der Bestand wurde durch das Stadtmessungsamt sorgfältig erhoben. Eine Abweichung von den Bestandshöhen ist bei einer Neubebauung möglich und teilweise auch städtebaulich sinnvoll und erforderlich. | |
| Welche Änderungen sind nötig, um dem entgegenzuwirken? a) Die Höhen sollten auf die aktuellen Bestandshöhen inkl. technischer Aufbauten wie Solaranlagen etc. festgelegt werden. | Zu a) Es ist städtebaulich weder sinnvoll noch erforderlich, die künftig zulässigen Gebäudehöhen vollständig an die heute vorhandenen Gebäudehöhen | |

| | | |
|---|--|------------------|
| <p>b) Außerdem muss der unklare Grenzverlauf zwischen dem Grundstück Böblinger Str. 104 und den angrenzenden Reihenhäusern Gebelsbergstraße 39 A-D und 41 A-D von der Stadt geklärt und eindeutig festgesetzt werden, um zivilrechtlichen Auseinandersetzungen der Parteien vorzubeugen. Diese werden aktuell willentlich in Kauf genommen (vgl. Baugenehmigung des LHS Baurechtsamts, Zeichen Mitte/Süd/BA/2017/656 vom 12.03.2018 zum Bauvorhaben Teilabbruch des bestehenden Geschäftsgebäudes), obwohl die Aufgabe der Grenzfestsetzung nur die Stadt übernehmen kann und muss.</p> | <p>anzupassen.</p> <p>Zu b) der Grenzverlauf ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Grenzstreitigkeiten sind nicht öffentlich-rechtlich, sondern ausschließlich zivilrechtlich unter den beteiligten Eigentümern zu klären. Es ist daher keine Zuständigkeit der Stadt gegeben.</p> | |
| <p>Beteiligter Nr. 4 (Schreiben vom 08.06.2018) Beteiligter Nr. 5 (Schreiben vom 08.06.2018)</p> <p><u>Beide Schreiben sind wortgleich.</u></p> <p>Wir wohnen in den Reihenhäusern oberhalb des Hofbräu-Areals und sind somit Teil des neu aufzustellenden Bebauungsplans. Wir haben uns auch im bisherigen Verlauf des Verfahrens beteiligt. Die bisher angebrachten Anregungen und Einwände fanden teilweise Niederschlag im Bebauungsplan bzw. wurden abgewogen und abgelehnt. Die im damaligen Schreiben vom 04.07.2017 von uns vorgebrachten Punkte sehen wir trotz der Abwägung durch das Stadtplanungsamt weiterhin als Gegenstand des Verfahrens an.</p> <p>Da der Städtebau und der Bebauungsplan für die spätere Bebauung die Grundlage darstellen, sehen wir es als notwendig an uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen. Die erneute Auslage mit den insgesamt 48 Dokumenten macht das gesamte Verfahren nicht unbedingt einfacher, übersichtlicher und transparenter. Für einen normalen Bürger stellt dies fast schon eine „Zumutung“ dar.</p> <p>Im Zuge der Beteiligung möchten wir zu den Änderungen folgende Anregungen und Einwände geltend machen:</p> | <p>Bei den ausgelegten Dokumenten handelt es sich um die gesetzlich erforderlichen Unterlagen. Aufgrund der eingegangenen, umfangreichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat sich auch der Umfang der auszulegenden Unterlagen deutlich erhöht.</p> | |
| <p>1. In den geänderten Festsetzungen ist es zulässig in den Bereichen AN1 Wohnnutzungen</p> | <p>Die Erhöhung der HbA im Bereich der AN1 auf 283 m</p> | <p>Nicht be-</p> |

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| <p>zu realisieren. Die zulässige HbA wurde von 280 (= OK Flachdach ALDI) auf 283 erhöht. Warum diese Anpassung notwendig sein soll, erschließt sich uns nicht. Bisher war die Wohnnutzung für den rückwärtigen Bereich lediglich in den drei Hauptbaukörpern zulässig. Die Änderung der Festsetzung stellt aus unserer Sicht ein Entgegenkommen der Stadt gegenüber dem Investor dar. Die Ausnutzung des Grundstücks wird erhöht. Wir fordern deshalb die Beibehaltung der bisherigen Höhe von 280,00.</p> | <p>wurde vorgenommen, um notwendige Stützmaßnahmen (Gebäude oder Stützmauern) zur Hangsicherung zu den angrenzenden Reihenhäusern zu ermöglichen. Diese sind, je nach Ausführung, auf die HbA anzurechnen. Die festgesetzte Höhe von 283 m ü.NN liegt 5-6 m tiefer als das Gartenniveau der Reihenhäuser und damit deutlich tiefer.</p> | <p>rücksichtigt</p> |
| <p>2. Es ist davon auszugehen, daß die Erhöhung der zulässigen Höhe der Flächen für Stützmauern im Bereich AN1 von 284,00 auf 286,00 der Verringerung der Abstandsflächen geschuldet ist. Die Bezugshöhe der Abstandsfläche stellt aus unserer Sicht die jeweilig kritischere Höhe - also Bestands- oder neu geplante Geländehöhe - dar. Diese Höhe muss die Grundlage für die Bemessung der Abstandsfläche darstellen. Die Erhöhung der Festsetzung stellt aus unserer Sicht ein weiteres, großzügiges Entgegenkommen der Stadt gegenüber dem Investor zum Nachteil der Nachbarn dar. Die Ausnutzung des Grundstücks wird erhöht und der mögliche Abstand der Hintergebäude auf dem Grundstück Böblinger Straße 104 hin zur Grenze der Reihenhäuser reduziert. Dies ist aus unserer Sicht nicht zu tolerieren. Zudem unterliegen Verstöße gegen die Abstandsflächen dem Nachbarschutz.</p> <p>Wir fordern deshalb die Beibehaltung der bisherigen Höhe von 284,00 m. Dies werden wir auch im weiteren Bauantragsverfahren anbringen.</p> <p>Die weiteren Punkte finden Sie im Folgenden:</p> | <p>Eine Erhöhung der HbA auf 286 m ü.NN. ist nur für Stützmauern-/wände und Absturzsicherungen zulässig. Da das Gartenniveau der angrenzenden Reihenhäuser mit ca. 2-3 m deutlich höher liegt, sind die Stützmauern in den Hang integriert und daher nicht abstandsflächenrelevant.</p> <p>Da die Festsetzung für die Sicherheit (Hangsicherung) getroffen wurde, ist die festgesetzte Ausnahme von der HbA-Regelung erforderlich.</p> | <p>Nicht berücksichtigt</p> |
| <p>1. HbA - Höhe baulicher Anlagen 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>Da sich das Erscheinungsbild der Neubebauung grundsätzlich ändern soll, wird sich die Verteilung der Baukörper auf dem Areal von der bisherigen Bebauung unterscheiden. So hat der angesprochene „niedri-</p> | <p>Nicht berücksichtigt</p> |

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| <p>Aus unserer Sicht stellt eine 90 cm 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>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>gere, zu den Reihenhäusern nähere First“ eine durchgehende Höhe von 290,6 m. Die zukünftige zulässige Höhe ist nur an zwei Bereichen um 0,9 m höher, in größeren Teilen liegt die zukünftig zulässige Höhe mit 280,0 m bzw. 283,0 m ca. 7 - 10 m deutlich niedriger als der bisherige Giebel.</p> | |
| <p>2. Solaranlagen</p> <p>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. Eine Begrünung unterhalb der Solaranlagen wird in der Realität trotz eines festgelegten Mindestabstandes von 30cm nur in der Theorie stattfinden.</p> <p>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 Bebauungsverfahren nicht beurteilt werden. Schräge Dachflächen können zudem durch Dachfenster, -einschnitte oder -aufbauten unterbrochen werden. Die in Mi1 festgesetzten Walmdächer sind dadurch möglicherweise zu klein, um Solaranlagen in ausreichender und sinnvoller Größe unterzubringen. Die Anlagen müssten zudem in zahlreiche Einzelflächen geteilt werden. Dies ist gestalterisch möglicherweise weit unbefriedigender als auf der oberen Dachebene. Es wird deshalb eine grundsätzlich gültige Festsetzung getroffen.</p> | <p>Nicht berücksichtigt</p> |

| | | |
|--|--|-----------------------|
| | <p>Solaranlagen müssen, falls sie installiert werden, aufgeständert und mit einem Mindestabstand von 30 cm zwischen Substratschicht und Unterkante der Panneele angebracht 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 darunterliegenden Geschosses erscheinen uns viel. Die oben genannte Bezugsfläche gilt es zu präzisieren. Welche Fläche - z.B. BGF R / S - ist hier konkret gemeint? Für eine vollständige Beurteilung der Besonnungssituation hätten im Rahmen der Studie auch die Aufbauten berücksichtigt werden müssen. Dies sollte nachgeholt werden. 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. 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>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 positioniert werden, um Belästigungen und Gesundheitsgefahren auszuschließen.</p> | <p>berücksichtigt</p> |
| <p>4. Begrünung Die vorgegebene Höhe der Begrünung von 50 cm 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</p> | |

| | | |
|--|--|----------------|
| | Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) beschlossenen Planungsgrundsätzen. Bei Tiefgaragen und unterirdische „Gebäudeteilen“ ist gemäß diesem Beschluss eine Substratschicht von 50 – 100 cm zur Bepflanzung zu gewährleisten. | |
| <p>5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche 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 40 qm 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>Wir fordern zudem eine Überprüfung, auf welchen Flächen die Lüftungsanlagen alternativ untergebracht werden können.</p> | Durch die Festsetzung wird ermöglicht, dass die Lüftungsanlage seitlich so angeordnet werden kann, dass die vorhandene und geplante Wohnbebauung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Es ist vorgesehen, die Lüftung am nordöstlichen Grundstücksrand in Richtung Kita Wilde Wanne anzuordnen. | berücksichtigt |
| <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> | Die Anzahl der Bäume und Sträucher wird nicht festgesetzt. | |
| <p>7. Begrünter Anteil MI1 Wir gehen davon aus, dass im Bauantrag ein entsprechender Nachweis über die notwendige intensive begrünte Fläche geführt wird.</p> | Die Einhaltung der Festsetzung wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. | |
| <p>8. Unterbauung Flächen für Nebenanlagen sollten ebenfalls mit einem Gründach versehen werden.</p> | Unterbauungen sind gemäß Festsetzung zu begrünen. | berücksichtigt |
| <p>9. FD1 Der Begriff Fläche sollte präzisiert werden. Welche Art von Fläche ist hier gemeint?</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>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 Entwässerung sicherzustellen. Dachflächen mit über 10° sind bei der Festsetzung D₂ deshalb nicht zulässig.</p> | <p>berücksichtigt</p> |
| <p>11. D4 Wir gehen davon aus, dass auf den Dächern der Reihenhäuser Solaranlagen zulässig sind. Die Traufhöhe wird im Vergleich zum Bestand um 20cm erhöht, die Firsthöhe um 30cm. Dies macht aus unserer Sicht bei einer Festlegung einer einheitlichen Dachneigung keinen Sinn, weswegen auch die Traufhöhe um 30cm erhöht werden sollte.</p> | <p>Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Reihenhäuser zulässig. 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. 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</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Stadtplanung und Stadterneuerung erarbeitet. Ein Austausch wird auch weiterhin entwurfsbegleitend 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> | |
| <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 Wohnfläche 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>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 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</p> | <p>Das Entwässerungskonzept ist nicht bebauungsplanrelevant. Gegebenenfalls ist ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen. (s.a. Stellungnahme zum Auslegungsbeschluss,</p> | |

| | | |
|--|---|-----------------------------|
| <p>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>GRDRs 758/2016, S.20). Im Bebauungsplan wird auf die Einhaltung des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen.</p> | |
| <p>15. Bauschäden und Standsicherheit Durch Erschütterung während der Bauphase und durch die Rückverankerungen bzw. Abfangungsmaßnahmen 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. Diese sollte als Auflage in der Baugenehmigung gefordert werden.</p> | <p>Rückverankerungen bzw. Abfangungsmaßnahmen etc. sind vom konkreten Bauvorhaben abhängig. Die Maßnahmen sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern werden in der Regel im Zuge der Bearbeitung des Bauantrags untersucht.</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 festzusetzen.</p> | <p>Nicht berücksichtigt</p> |
| <p>17. Gefährdung Bonus Auch wenn die Ansiedlung eines 'Frequenzbringers' hier eventuell Sinn machen kann. Ist ein Gutachten, dass 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 Haslach 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</p> | <p>Die Erstellung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters wurde von Seiten des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung kritisch begleitet. Auch vom Regierungspräsidium Stuttgart wird die Analyse als plausibel dargestellt.</p> | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Schließung führen. Aus unserer Sicht fehlt weiterhin eher ein Drogeriemarkt.</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 Bereich auch tatsächlich zu erreichen.</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). Eine hochwertige und attraktive Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosszone wird auch von Seiten der Stadt angestrebt.</p> | |
| <p>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.</p> | <p>Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage für die Durchwegung. Die Finanzierung ist nicht bebauungsplanrelevant</p> | |
| <p>20. Mobilfunkantennen Ausschluss von Mobilfunkantennen, wie im Entwurf des städtebaulichen Vertrags auf Seite 14 Punkt 14 genannt sollte im B-Plan geregelt werden.</p> | <p>Der Bebauungsplan schließt Mobilfunkantennen nicht grundsätzlich aus. Die Zulässigkeit wird jedoch im Einzelfall durch die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA) stark eingeschränkt. Für das geplante Bauvorhaben Böblinger Straße 104 sind Mobilfunkantennen durch den städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen.</p> | |
| <p>21. Lärm und Schmutz der Baustelle Es sollte als Auflage in Baugenehmigung die Forderung einer lärm- und staubarmen Baustelle erhoben werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nicht bebauungsplanrelevant.</p> | |
| <p>Im Laufe des weiteren Verfahrens (auch Baugenehmigung) und der weiteren Planung des Hofbräu-Areals sollten folgende Punkte berücksichtigt und beantwortet werden:</p> | | |

| | | |
|--|---|--|
| <p>1. Bauschäden und Standsicherheit durch Erschütterung während der Bauphase Wie ist Rückverankerung der Bebauung geplant? Es sollte Bestandsdokumentation von Seiten Investor erfolgen. Diese sollte als Auflage in der Baugenehmigung gefordert werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nicht bebauungsplanrelevant.</p> | |
| <p>2. Lärm und Schmutz der Baustelle Es sollte als Auflage in der Baugenehmigung die Forderung einer lärm- und staubarmen Baustelle erhoben werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nicht bebauungsplanrelevant.</p> | |
| <p>3. Technische Dachaufbauten, die unsere Luftqualität beeinträchtigen Es sollte eine technisch einwandfreie Lösung für die Entlüftung der Entsorgungsschächte über Dach geplant werden. Des Weiteren sollte die Lage der Technik und die damit verbundene Lage der Abgasrohre frühzeitig geplant werden, um etwaige Belästigungen von Abgasen für Nachbarn zu vermeiden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nicht bebauungsplanrelevant.</p> | |
| <p>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.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> | |
| <p>Beteiligter Nr. 6 <u>(Email vom 11.06.2018)</u></p> <p>Ich erhebe Einspruch gegen die erneut ausgelegte Variante des o.g. Bebauungsplans in folgenden Punkten:</p> | | |
| <p>1. Der Bezug der HbA sollte sich für den hinteren Teil der Bebauung auch an der bestehenden Firsthöhe der Bestandsbebauung im Rückbereich orientieren (290.60 ü.NN).</p> | <p>Da sich das Erscheinungsbild und die Nutzung der Neubebauung grundsätzlich ändern soll, wird sich die Verteilung der Baukörper auf dem Areal von der bisherigen Bebauung unterscheiden. So hat der angesprochene „hintere Teil der Bebauung“ eine durchgehende Firsthöhe von 290,6 m. Die zukünftige zulässige Höhe ist nur in zwei Bereichen um 0,9 m höher, in größeren Teilen liegt die zukünftig zulässige Höhe mit 280,0 m bzw. 283,0 m</p> | |

| | | |
|---|--|----------------------|
| | ca. 7 - 10 m deutlich niedriger als der bisherige Giebel. | |
| 2. Die Fläche für technische Aufbauten auf den Wohngebäuden, von 10 % des darunterliegenden Geschosses, gilt es wesentlich zu reduzieren, um Aufbauten aus der Gewerbenutzung zu vermeiden. | Technische Aufbauten sind i.d.R. auch bei Wohnbebauung für Lüftung, Heizung etc. in untergeordnetem Umfang (bis 10 %) erforderlich. | Nicht berücksichtigt |
| 3. Pv-Anlagen sollten auf den Bereich der Schrägdächer beschränkt werden um einer weiteren Erhöhung entgegen zu wirken und eine zwingende Begrünung vorzuschreiben. | Ob die Flächen auf Schrägdächern ausreichen, kann im Bebauungsplanverfahren nicht beurteilt werden. Schräge Dachflächen können zudem durch Dachfenster, -einschnitte oder -aufbauten unterbrochen werden. Die Flächen auf Schrägdächern sind dadurch möglicherweise zu klein, um Solaranlagen in ausreichender und sinnvoller Größe unterzubringen. Die Anlagen müssten zudem in zahlreiche Einzelflächen geteilt werden. Dies ist gestalterisch möglicherweise weit unbefriedigender als auf der oberen Dachebene. Es wird deshalb eine grundsätzlich gültige Festsetzung getroffen. Solaranlagen müssen, falls sie installiert werden, aufgeständert und mit einem Mindestabstand von 30 cm zwischen Substratschicht und Unterkante der Panneele angebracht werden. Dies ist ein in der Praxis erprobter Abstand, der eine Begrünung unter den Paneelen ermöglicht. | Nicht berücksichtigt |
| 4. Die Zufahrten für Anlieferung und Tiefgarage muss bindend geregelt werden um eine Belästigung der Nachbargrundstücke zu vermeiden. | Die Erschließung wurde mit den betroffenen Ämtern besprochen. Es wurde keine verkehrliche Notwendigkeit gesehen, die Erschließung | Nicht berücksichtigt |

| | | |
|--|---|----------------------|
| | (Zu-/Abfahrt) in einem bestimmten Bereich festzusetzen. Die Auswirkungen von Parkverkehr und Anlieferung wurden in einer schalltechnischen Stellungnahme berücksichtigt. Auch durch diese schalltechnische Stellungnahme ergibt sich keine Erforderlichkeit zur Festsetzung von Anlieferung und Tiefgarage in bestimmten Bereichen. | |
| <p>5. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen dürfen nicht durch Ausnahmen aufgeweicht werden.</p> <p>6. Die Entlüftung der Tiefgarage und der Gewerbeflächen darf nicht zu einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke im Rückbereich führen.</p> | <p>Die Lüftungsanlagen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind nur bis zu einer Höhe von 280,5 m ü.NN. ausnahmsweise zulässig. Das Gartenniveau der angrenzenden Reihenhäuser liegt mit ca. 288-289 m ü.NN. deutlich höher.</p> <p>Durch die Festsetzung wird ermöglicht, dass die Lüftungsanlage seitlich so angeordnet werden kann, dass die vorhandene und geplante Wohnbebauung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Es ist vorgesehen, die Lüftung am nordöstlichen Grundstücksrand in Richtung Kita Wilde Wanne anzuordnen. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke im rückwärtigen Bereich ist dadurch nicht zu erwarten.</p> | berücksichtigt |
| <p>7. Mit der Neuauslage wurde im Bereich AN1 die HbA von 280 ü.NN auf 283 ü.NN erhöht und somit die Ausnutzung des Grundstücks im Rückbereich maßgeblich und verringert zudem die Abstandsflächen zu den rückwärtigen Grundstücken.</p> <p>Ich fordere die Beibehaltung der bisherigen Festsetzung auf 280.00 ü.NN.</p> | Die Erhöhung der HbA im Bereich der AN1 auf 283 m wurde vorgenommen, um notwendige Stützmaßnahmen (Gebäude oder Stützmauern) zu den angrenzenden Reihenhäusern zu ermöglichen. Diese sind, je nach Ausführung, auf die HbA anzurechnen. Die | Nicht berücksichtigt |

| | | |
|---|---|---------------------------------|
| | <p>festgesetzte Höhe von 283 m ü.NN liegt 5 - 6 m tiefer und damit deutlich unterhalb des Gartenniveaus der Reihenhäuser. Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Reihenhäuser ist deshalb nicht zu erwarten.</p> | |
| <p>8. Die zulässige Höhe der Stützmauern wurde im Zuge der Neuauslage von 284.00 m ü.NN auf 286.00 m ü.NN angehoben. Ich fordere auch diese Maßnahme rückgängig zu machen um die Abstandsflächen nicht zu verringern.</p> | <p>Eine Erhöhung der HbA auf 286 m ü.NN. ist nur für Stützmauern-/wände und Absturzsicherungen zulässig. Da das Gartenniveau der angrenzenden Reihenhäuser mit ca. 2 - 3 m deutlich höher liegt, sind die Stützmauern in den Hang integriert und daher nicht abstandsflächenrelevant.</p> <p>Da die Festsetzung für die Sicherheit (Hangsicherung) getroffen wurde, ist die festgesetzte Ausnahme von der HbA-Regelung erforderlich.</p> <p>Die Festsetzung hat keine Auswirkungen auf die Abstandsflächen.</p> | <p>Teilweise berücksichtigt</p> |