

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 1. März 2017 und der Frist von einem Monat durchgeführt.

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berück- sichtigung
<p><b><u>Garten-, Friedhofs- und Forstamt</u></b> (Schreiben vom 28. März 2017)</p> <p>Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt ist bei der Planung des öffentlichen Grünzugs entlang der Künzelsauer Straße rechtzeitig zu beteiligen (Bewertung des Baumbestandes, bautechnische Vorgaben zu den Vegetationsflächen und Pflanzbeeten, Kostenermittlung, Abstimmung Schutz oder Verlegung von Leitungen zur Realisierung der geplanten Baumstandorte im Verkehrsgrün).</p> <p>Die vorgelegte Baumbestandsaufnahme zeigt Fehler; vorhandene Bäume wurden in der Aufnahme fälschlicherweise in 2013 als gefällt verzeichnet.</p>	<p>Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt wird bei der weiteren Planung beteiligt.</p> <p>Das Gutachten vom 08.09.2013 über den Baumbestand in der Keltersiedlung des Büros Harmut Neidlein gilt als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. In diesem Gutachten sind die fälschlicherweise in 2013 als gefällt bezeichneten Bäume enthalten. In der Begründung zum Bebauungsplan werden diese Bäume als Bestandsbäume mit betrachtet und sind korrekt in die Bilanzierung eingeflossen.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
<p><b><u>Amt für Umweltschutz</u></b> (Schreiben vom 30. März 2017)</p> <p><b><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u></b> Die Artenschutzbelange gebäude- und höhlenbewohnender Arten (Vögel, Fledermäuse) werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abgehandelt. Es ist daher in den</p>	<p>Der entsprechende Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die notwendigen Artenschutzmaßnahmen, die nach der Umsetzung der Planung im allgemeinen Wohngebiet</p>	<p>ja</p>

<b>Behörde/Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Bebauungsplan aufzunehmen, dass bei einem Vorhandensein relevanter Strukturen die Artenschutzbelange frühzeitig zu untersuchen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgt keine Untersuchung.</p>	<p>erforderlich werden, wurden als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich gesichert.</p> <p>Im Rahmen einer Erhebung durch ein Fachbüro wurde das nördliche Plangebiet im Frühjahr und Sommer 2016 im Hinblick auf potenzielle Habitate von europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der EU – Vogelschutzrichtlinie und von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten untersucht.</p>	
<p><u>Altlasten/Schadensfälle</u>  Innerhalb des nördlichen Teils des Bebauungsplans und darüber hinaus (nördlich der Schöntaler Straße) befindet sich die ISAS-Fläche „ehem. Teerfabrik Hofäckerstraße " (ISAS-Nr.: 3915), welche im Informationssystem Altlasten der Landeshauptstadt Stuttgart mit „DU-Detailuntersuchung" bewertet ist.  Im Rahmen der laufenden Detailuntersuchung finden derzeit auf der Fläche technische Erkundungsmaßnahmen statt. Es liegen bereits umfangreiche Ergebnisse vor, die massive Untergrundverunreinigungen insbesondere durch PAK, BTEX und MKW in Boden und Grundwasser nachweisen. Diese sind verursacht durch den langjährigen Betrieb der Teerfabrik, bei welchem Teer zu Teerprodukten weiterverarbeitet wurde. Die Untergrundverunreinigungen sowie Teerrückstände in der Auffüllung befinden sich in unterschiedlichen Konzentrationen bzw. unterschiedlicher Massierung fast auf der gesamten Fläche.</p>	<p>Diese Informationen wurden als Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Nach abgeschlossener Altlastensanierung sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Bestand zu erwarten und der Zielkonzeption des Bebauungsplans steht nichts entgegen.</p>	ja

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Es besteht das Erfordernis weiterer Erkundungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen. Es ist damit zu rechnen, dass anfallendes Aushubmaterial Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen wird.</p> <p>Mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte sind vor der Neubauung zu klären und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz zu beseitigen. Hierzu ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung vor Beginn der Bauplanungen beim Amt für Umweltschutz abzufragen.</p>		
<p><u>Bodenschutz</u> Im Geltungsbereich befinden sich Böden der Qualitätsstufe 1 (= sehr gering) bis 2 (= sehr gering). Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich.</p> <p>Sobald nähere Einzelheiten zu den geplanten Maßen der baulichen Nutzung vorliegen, kann eine Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) durchgeführt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweis: Bezüglich der in der linken Spalte fälschlicherweise als gleichermaßen mit „sehr gering“ bezeichneten Qualitätsstufen 1 und 2 erfolgt eine entsprechende Richtigstellung in der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>	---
<p><u>Oberflächengewässer/ Hochwasserschutz</u> Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat der Aufstellung des Bebauungsplanes Keltersiedlung zugestimmt. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft das verdolte Gewässer 2. Ordnung Feuerbach. Hinsichtlich der Belange Hochwasserschutz und Gewässerökologie wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Sohle des verdolten Feuerbachs verläuft auf einer Höhe von ca. 4 m unter Geländeniveau. Die gemäß § 6 (2) WHG anzustrebende naturnahe Entwicklung des Feuerbachs (Öffnung der Feuerbachdole) ließe sich nur unter Verzicht größerer Nutzflächen realisieren. Die Entdolung des</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine ausführliche Erklärung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p>	<p>---</p> <p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Feuerbachs ist deshalb nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan ist dies ausführlich zu begründen, da auf einen separaten Umweltbericht verzichtet werden soll.</p> <p>Da für den Bereich Zuffenhausen keine Hochwassergefahrenkarten vorliegen, ist die Abflussleistung der Feuerbachdole im Bereich der Keltersiedlung zu ermitteln und einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss gegenüberzustellen. Dabei sind die Starkniederschlagskarten (SES /66.5) auszuwerten, die für das Gebiet eine ausgedehnte Gelände-senke ausweisen. Die Ergebnisse sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überflutungsgefährdung des Wohngebietes zu berücksichtigen.</p>	<p>Das Ingenieurbüro Klinger und Partner GmbH hat eine gutachterliche Stellungnahme zum Thema Hochwasser unter Berücksichtigung des verdolten Feuerbachs erstellt (Hochwasserstudie Keltersiedlung, 18.02.2018). Ergebnis der Stellungnahme war, dass die Vollfüllungsleistung der Dole weitaus höher ist, als die bordvolle Abflussleistung des freifließenden Abschnitts (angrenzend an den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans). Eine Überflutung der Senke aufgrund eines hydraulischen Engpasses in der Verdolung kann somit ausgeschlossen werden. Die Gefahr der Verklausung des Doleneinlaufs wird ebenfalls gering eingeschätzt. Der „Überlauf“ der Senke findet ab einer Höhe von rund 261,03 müNN statt, die Zufahrten zur Tiefgarage liegen in höher liegenden Bereichen, so dass die Gefahr einer Flutung der Tiefgaragen auch bei Füllung der Senke gering ist. Vom Gutachter wird darauf hingewiesen, dass bei der konstruktiven Ausgestaltung des Zufahrtsbereichs zur Tiefgarage des östlichen Gebäudekomplexes mögliche Fließwege von oberflächlich abfließendem Hangwasser beachtet werden sollten, damit dieses nicht versehentlich in die Tiefgarage umgeleitet wird. Zudem wird empfohlen, die Höhe des Damms bei der weiteren Planung der Gebäude, insbesondere der Tiefgarage zu beachten und gegebenenfalls Aufkantungen an Lichtschächten beziehungsweise Fensterklappen anzuordnen.</p>	<p>ja</p> <p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
Eine Überbauung der Dole mit Gebäuden wäre aus Sicht der Gewässerunterhaltung nicht genehmigungsfähig.	Kenntnisnahme, ist nicht vorgesehen	
<u>Immissionsschutz</u> Für den Bolzplatz im Plangebiet liegt uns bereits ein aktuelles schalltechnisches Gutachten vor, da dieser saniert werden soll. Das Gutachten zeigt, dass der Bolzplatz wohngebietsverträglich genutzt werden kann. An der Nordfassade der Kindertageseinrichtung liegt allerdings eine hohe Immissionsbelastung durch den Bolzplatz vor. Eine Kindertageseinrichtung ist zwar formal kein Immissionsort im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung, dennoch sollten besonders schutzbedürftige Räume wie zum Beispiel Schlafräume für die Kleinkinder auf der Südseite angeordnet werden.	Diese Information wurde an das Hochbauamt, das einen Neubau der Kita Schrozberger Straße 41 plant, weitergegeben sowie im Rahmen der Begründung mit aufgenommen. Der Bolzplatz liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.	ja
<u>Stadtklimatologie und Lufthygiene</u> Im Hinblick auf die vorausgegangene Beteiligung bestehen aus stadtklimatischer Sicht im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine weiteren Anmerkungen.	Kenntnisnahme	---
<u>Energie</u> Der Gemeinderat hat am 20.05.2010 (GRDRs 165/2010) die städtischen Vorgaben zur Minimierung des Energiebedarfs beschlossen. Danach sind bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder eines Kaufvertrags folgende Anforderungen zu vereinbaren. Sollte dieser Fall eintreten, bitten wir um entsprechende Berücksichtigung. „Der Vorhabenträger / Bauherr verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf $Q_p$ um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV)	Die entsprechenden aktualisierten Vorgaben wurden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Zusätzlich wurde die Information in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	ja

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>i.d.F. vom 29. April 2009 reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 20 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 70 einzuhalten.</p> <p>Der Vorhabenträger / Bauherr legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude den o. g. Anforderungen entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Vorhabenträger / Bauherr einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.</p> <p>Um Übersendung der Mehrfertigungen/Kopien der unterzeichneten Verträge an 36-5 wird gebeten. Wird der o.g. Vertragsinhalt vom Vertragspartner in Frage gestellt, bitten wir um Beteiligung von 36-5.</p>	<p>Das Amt für Umweltschutz wurde im Rahmen der Vertragserstellung beteiligt und erhält anschließend ein unterzeichnetes Exemplar.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Grundwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Verkehrslärm</u></p> <p>Keine Hinweise</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p><u>Gesundheitsamt</u> (Schreiben vom 16. März. 2017)</p> <p>Wie beschrieben sind hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen Umweltbelange in weiteren Verfahren Prüfungen erforderlich und ggf. Maßnahmen festzusetzen.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Gesundheitsamt wurde am weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>---</p> <p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><b><u>Landesnaturaenschutzverband Baden-Württemberg</u></b> (Schreiben vom 07. April 2017)</p> <p>Grundsätzlich sehen wir eine nachhaltige, ökologische Modernisierung der Wohnungen in der Keltersiedlung positiv. Es muss aber vermieden werden, dass dadurch einkommensschwache Bewohner von dort vertrieben oder übermäßig belastet werden.</p> <p>Einer mit der Nachverdichtung verbundenen Erhöhung der versiegelten Fläche im Plangebiet kann aus ökologischer Sicht nicht zugestimmt werden. Es ist im gleichen Umfang Fläche zu entsiegeln wie neu versiegelt wird. Im Umfeld befinden sich überbreite Straßen wie Bereiche der Langenburger Straße oder der Mönchfeldstraße, bei denen eine Entsiegelung sehr sinnvoll und möglich ist.</p> <p>Wie in den Unterlagen korrekt dargestellt, ist das Wohngebiet ausgezeichnet mit fußläufig erreichbarer Infrastruktur erschlossen. Ebenso liegen zahlreiche Haltestellen des ÖV in kurzer Entfernung. Deshalb eignet sich dieses Gebiet hervorragend für ein Projekt „auto-freies Wohnen“. Die Mieter*innen sollten sich verpflichten, kein Auto zu besitzen und bekommen dafür günstigere Mieten. Gerade wenn günstiger Wohnraum geschaffen werden soll, ist es naheliegend, das Stellplatz-</p>	<p>Die Entwicklung des Plangebietes wird nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) durchgeführt. Die Vorhabenträgerin ist bereit, 50% der neu zu errichtenden Wohnungen als Sozialmietwohnungen herzustellen. Dieser Prozentsatz liegt weit über dem nach SIM geforderten Anteil von 20% gefördertem Wohnungsbau.</p> <p>Die mögliche Flächenausnutzung des bestehenden Planungsrechts ist dem zukünftigen Planrecht sehr ähnlich. Das bestehende Planrecht basiert auf einer älteren Fassung der BauNVO, welche keine Einschränkungen für Nebenanlagen, Stellplätze etc. vorsieht. Mit dem neuen Planrecht werden Maßnahmen wie u.a. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Sinne der Bodenfunktion des Wasserkreislaufes, extensive Dachbegrünung und einer Pflanzverpflichtung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Retention von Niederschlagswasser festgesetzt, die negativen Auswirkungen der Versiegelung entgegenwirken.</p> <p>Der landesrechtlich geforderte Kfz-Stellplatz je Wohneinheit erscheint vor dem Hintergrund des herausragenden öffentlichen Personennahverkehrs im Plangebiet überdimensioniert. Vor diesem Hintergrund wurde geregelt, dass nur 75% der nach § 37 Abs. 1 LBO erforderlichen Kfz-Stellplätze je Wohneinheit hergestellt werden müssen. Weiter wird festgesetzt, dass nur die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze hergestellt werden darf.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Angebot deutlich zu reduzieren. Angesichts des demografischen Wandels und der zunehmenden Abwendung junger Leute vom Auto ist es sinnvoll, autofreien Wohnraum anzubieten. Stattdessen sollten sichere und leicht zugängliche Fahrradabstellplätze geschaffen werden.</p>		
<p>Dies hätte den Vorteil, dass weitgehend auf den Bau der Tiefgarage verzichtet werden könnte, wodurch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das gesamte Bauprojekt wesentlich kostengünstiger realisiert werden könnte;</li> <li>- der wertvolle alte Baumbestand erhalten bleiben könnte;</li> <li>- der MIV sich durch die Verdichtung nicht erhöhen würde.</li> </ul>	<p>Ein vollständiger Verzicht auf die Kfz-Stellplätze für Wohnungen ist aus städtebaulicher Sicht nicht möglich. Auch vor dem Hintergrund des reduzierten Stellplatzschlüssels wird eine Tiefgarage erforderlich, da die Herstellung oberirdischer Stellplätze nicht erwünscht ist, um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.</p> <p>Auf Grund einer zwingend notwendigen Altlastensanierung kann der Großteil des Baumbestands ohnehin leider nicht erhalten werden.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>
<p>Um „Wildparken“ im Umfeld zu verhindern, falls sich Mieter*innen nicht an den Vertrag halten, sollte in der Umgebung Anwohnerparken eingeführt werden. Dadurch müssten die (widerrechtlich vorhandenen) Fahrzeuge in weiterer Entfernung abgestellt werden, wodurch wiederum die Benutzung des Umweltverbundes zur Mobilitätsbefriedigung wahrscheinlicher wird.</p>		
<p>Die vorgelegten Pläne lassen an Einfallsslosigkeit nichts zu wünschen übrig. Die unattraktiven Fassaden bieten Personen, die sich im Umfeld aufhalten, keinerlei Abwechslung. Auch sind keine Zufallsbegegnungsräume mit guter Aufenthaltsqualität geplant. Hier möchte man eher nicht zu Fuß unterwegs sein.</p> <p>Bereits das Wohnumfeld sollte jedoch zum Fußgehen einladen. Wir regen daher an, dass die Pläne diesbezüglich nochmals überarbeitet werden.</p>	<p>Die detaillierte Fassadengestaltung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Im weiteren Planungsprozess wurden die Fassaden der Gebäude und die Freiraumplanung konkretisiert. Das städtebauliche Konzept zeichnet sich unter anderem durch eine hohe Freiraumqualität aus. Das Preisgericht hat diese mit einem hohen Maß an Nutzungsqualität, einer Nutzungsoffenheit und damit Aneignungsmöglichkeiten durch die Bewohner beschrieben.</p>	<p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Wir begrüßen es ausdrücklich, dass der Grünzug erhalten bleiben soll, ebenso wie die Durchlässigkeit der Kaltluftschneise durch Höhenbegrenzung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p><b><u>NABU Gruppe Stuttgart e.V.</u></b>  (Schreiben vom 10. April. 2017)  Der NABU Stuttgart ist als Ehrenamtsverein in Anbetracht einer großen und leistungsstarken Stadtverwaltung der Landeshauptstadt nicht in der Lage, zu jedem Planungsvorhaben eine detaillierte Stellungnahme zu erarbeiten. Dies übersteigt die zeitliche Kapazität der wenigen hierfür geeigneten, ansonsten vollberuflich tätigen Vereinsmitglieder beträchtlich. Deshalb bitten wir hiermit, beim vorliegenden Verfahren „Keltersiedlung“ folgende Grundsätze zu beachten:</p> <p>1. Die Stadt Stuttgart weist im Innenbereich eine hohe Überbauungsdichte auf. Der „toten Fläche“ (Gebäude, Straßen / Plätze) stehen Erholungsflächen für uns Menschen sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur in geringfügigem Umfang gegenüber. Dieses Missverhältnis führt zu gesundheitlichen Problemen beim Menschen und zum Verschwinden vieler sonstiger Lebewesen. Diese Form der Stadtentwicklung ist unvereinbar mit der in Stuttgart innerhalb und außerhalb der Fachverwaltung vorhandenen planerischen Intelligenz. Es gibt bessere Lösungsmöglichkeiten als bisher praktiziert. Diese zu entwickeln ist das Bestreben des NABU Stuttgart und hierzu bitten wir um Ihre Unterstützung.</p> <p>2. Menschen brauchen zu ihrer Gesundheit Natur. Natur braucht Lebensräume. Lebensräume sind</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die öffentliche Grünfläche mit dem vorhandenen Baumbestand bleibt erhalten. Durch die Integration von grünordnerischen Maßnahmen und Vegetation im Zentrum der allgemeinen Wohngebiete werden Erholungsflächen für Menschen sowie Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten und neu geschaffen.</p> <p>Ein Hinweis und Festsetzungen zum allgemeinen Artenschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>---</p> <p>ja</p> <p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>z.B. Boden für eine Wurzelentwicklung - ganz egal wo am Gebäude - oder auch kleine Hohlräume, oft nur kleine Löcher, an Wänden, Dächern und Balkonen.</p> <p>Fordern Sie die Planenden bei Wettbewerben, die Antragstellenden bei neuen Bauvorhaben, die Ratsuchenden bei der Bestandertüchtigung bitte auf, ihr Augenmerk auf „Lebensräume“, nicht nur auf Aufenthalts- und Produktionsräume zu lenken. Bitte stellen Sie an alle öffentlichen Projekte (Bauten) derartige Anforderungen: Es braucht viele Vorbilder.</p>		
<p>3. Bevor neue Lebensräume geschaffen werden, gilt es selbstverständlich, Bestehendes zu erhalten und zu verbessern. Dazu bedarf es allerdings der Kenntnis dessen, was vorhanden ist. Es kann erfahrungsgemäß mit großer Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass auch bei der vorliegenden Planung keine sachgerechte Voruntersuchung vorhandener Flora und Fauna, sowie deren vorhandener Lebensgrundlagen durchgeführt wurde. Selbstverständlich kostet dies auch Zeit und Geld. Aber die Folgen des Unterlassens auf das Ökosystem Stadt verursachen irgendwann einen ungleich größeren Zeit- und Kostenaufwand und führt sofort zu unwirtschaftlichen Lebensräumen. Wir schaffen heute die Gegenwart von morgen.</p>	<p>Für das Plangebiet liegt ein Gutachten des Fachbüros Gruppe für ökologische Gutachten Detzel und Matthäus vom 19.01.2017 zu relevanten Arten im Plangebiet vor. Hinsichtlich der Fauna wurden Fledermäuse, Vögel und das Habitatpotenzial für Holzkäfer untersucht.</p> <p>Des Weiteren wurde der vorhandene Baumbestand im nördlichen Geltungsbereich unter Beachtung des aktuellen Zustandes der einzelnen Baumstandorte etc. in einem Gutachten durch Hartmut Neidlein (08.09.2013) dargestellt. Die bestehende öffentliche Grünfläche soll weiterhin erhalten werden. Aufgrund notwendiger Bodensanierungsmaßnahmen im nordwestlichen Plangebietsbereich ist ein Erhalt des vorhandenen Baumbestandes in diesem Bereich nur geringfügig möglich.</p>	ja
<p>4. Leben hat Stoffwechsel. Hierzu bedarf es der Aufnahme von „Nahrungsmittel“. Also gilt es auch, an diese zu denken und sie einzuplanen. Prüfen Sie bitte - gerne mit unserer Hilfe - ob die hier vorliegende Planung geeignet ist, den vorhandenen bzw. potentiell möglichen Lebewesen ein angemessenes Dasein zu gewährleisten. Bitte aktivieren Sie</p>	<p>Der große Anteil an begrünten Freiflächen mit Baumerhaltungen sowie zahlreichen Neupflanzungen und den mit pv4 festgesetzten Pflanzflächen mit vorgesehener blütenreicher Wiese bilden Habitatstrukturen für Flora und Fauna im Plangebiet. Für die Fauna werden als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen in der Umgebung Vogelnist- und Fledermauskästen integriert.</p>	ja

<b>Behörde/Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Berück-sichtigung</b>
<p>hierfür die bei Ihnen vorhandenen Fachkenntnisse und lassen Sie bei Planungen und Wettbewerben nicht überwiegend architektonische Gesichtspunkte, sondern auch die Voraussetzungen für eine „Stadt als integrativer Lebensraum“ sachkundig bewerten.</p> <p>5. Bitte übersenden Sie uns die offenbar in Erstellung befindliche Artenschutzuntersuchung. Bitte beauftragen Sie eine geeignete Fachperson mit der Erstellung einer lokalen Naturschutzkonzeption. Es sollte hierbei auch (was oft ein Widerspruch ist) an den Erholungswert des interessanten Siedlungskonzeptes gedacht werden.</p> <p>Bitte prüfen Sie die zentrale Wärme- und ggf. auch Stromversorgung des Gebietes (die Stadt hat hierzu sehr gute Fachleute) sowie eine zentrale Grauwassernutzung (ggf. über Kiesfilter und / Wasserentnahme aus dem Feuerbach (abhängig von der Schüttung oder Schilfkläranlage) - eventuell unter Mitnutzung einer Wasserentnahme aus dem Feuerbach (abhängig von der Schüttung). Zumindest das Dachwasser sollte möglichst lokal versickert oder (über Filter) dem Feuerbach zugeleitet werden.</p>	<p>Die vertraglich gesicherten Artenschutzmaßnahmen in Verbindung mit den grünordnerischen Maßnahmen sichern die Habitatstrukturen der Flora und Fauna.</p> <p>Das Artenschutzgutachten war Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligung der öffentlichen Träger gem. § 4 Abs. 2 BauGB und wurde dem NABU e.V. im Zuge dessen zur Verfügung gestellt.</p> <p>Für den Geltungsbereich wurde festgesetzt, dass überschüssiges Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist, welches als Grauwasser genutzt werden kann. Durch eine Dachbegrünung auf allen Dachflächen wird das anfallende Niederschlagswasser lokal versickert. Eine zentrale Wärme- und Stromversorgung wird vom Vorhabenträger geprüft.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
<p>Fazit: Wir im Naturschutz sind ein relativ kleiner Haufen Hoffnungsvoller. Sie in den Planungs- und Genehmigungsbereichen sind Viele und das mit weitreichenden Kenntnissen und Möglichkeiten. Wir alle wollen etwas Sinnvolles schaffen. Die fortlaufende Umwandlung belebter Natur in tote Materie ist sinnlos. Es gibt viele Wege aus dieser Sackgasse. Bitte denken Sie mit uns darüber nach und finden Sie gute Lösungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>Natur zurück in die Stadt - damit das Leben in diese Räume wieder zurückkehren kann.</p>		
<p><b><u>Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart – Winfried Haug</u></b> (Schreiben vom 02. April 2017)</p> <p>Die Planung wird im Wesentlichen aus dem gültigen FNP entwickelt bzw. entspricht dem vorhandenen Bestand und ist aus Naturschutzsicht grundsätzlich vorstellbar. Der geplante Eingriff ist mit einer erheblichen Nachverdichtung verbunden und wird deshalb mitgetragen.</p> <p>Die vorauslaufende Untersuchung und Bewertung des Baumbestandes wird ausdrücklich begrüßt. Eine Aufnahme artenschutzrechtlicher Quartiere (Vögel, Fledermäuse) ist vorgesehen. Es wird um Übersendung der fertiggestellten Unterlagen gebeten.</p> <p>Eindeutiger Schwachpunkt der Planung ist die unbefriedigende Situation des Feuerbaches. Die hierzu getroffene Aussage, dass seiner Offenlegung ein „unverhältnismäßig hoher technischer Aufwand“ entgegensteht, kann ohne weitere Begründung nicht nachvollzogen werden. In Anbetracht der eigentumsrechtlich selten günstigen Situation bitte ich darum, zumindest mit dem Ziel der großzügigen Freihaltung der Gewässerlinie für künftige Anstrengungen nochmals nach Lösungen zu suchen.</p> <p>Meines Erachtens kann bei der vorgesehenen Neubebauung auf die Künzelsauer Straße verzichtet werden und die Erschließung als Verlängerung der Ingelfinger Straße ins Gebiet geführt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Im weiteren Verfahren wurden die Unterlagen zugesandt.</p> <p>Es wurde geprüft, ob der Feuerbach offengelegt werden kann. Zum einen kann die Offenlegung des Baches aufgrund der sehr tiefen Sohle (ca. 4 m unter Geländeniveau) nur unter enormen technischem Aufwand realisiert werden. Zum anderen kann der Feuerbach nur offengelegt werden, wenn der Vegetationsbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche vollständig gerodet wird. Vor diesem Hintergrund wird von einer Offenlegung des Feuerbaches derzeit abgesehen. Die Planung schließt diese Option jedoch mit Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nicht aus.</p> <p>Das städtebauliche Konzept des Erstprämierten bindet die Künzelsauer Straße als Erschließung ein. Dieser Entwurfsgrundsatz wird im Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren werden durch die Künzelsauer</p>	<p>---</p> <p>---</p> <p>ja</p> <p>nein</p> <p>nein</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
	Straße südlich des Plangebietes gelegene Wohngebäude angeschlossen.	
<p><b><u>Netze BW GmbH</u></b> (Schreiben vom 06. April 2017)</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Netze BW (Gas und Wasser) sowie Anlagen der Stuttgart Netze (Strom /Verteilnetze). Die Lage dieser Leitungen ist aus dem beiliegenden Bestandsplan Strom sowie aus dem Mehrspartenplan (Gas und Wasser) im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.</p> <p>Im Zuge der geplanten Neuerrichtung von ca. 80 Wohneinheiten sind ggf. neue Leitungsverlegungen bzw. neue Umspannstationen oder Kabelverteilerschränke notwendig. Wir bitten Sie, den Bauinteressenten (Planungsbüro) darauf hinzuweisen, dass er sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt.</p> <p>Sämtliche Leitungsanlagen, die sich im nicht öffentlichen Straßenraum befinden, sind mit einem Leitungsrecht zu versehen. Bei den geplanten Baumstandorten sind die erforderlichen Mindestabstände zu unseren Leitungsanlagen einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Unterlagen wurden an den Vorhabenträger gesandt.</p> <p>Da die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten von einem Vorhabenträger realisiert werden, ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung eines Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern nicht erforderlich. Privatrechtliche Regelungen reichen aus.</p>	<p>---</p> <p>ja</p> <p>nein</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 07. April. 2017)</p> <p>Soweit nach derzeitigem Verfahrensstand ersichtlich, bestehen unter raumordnerischen Gesichtspunkten keine Bedenken gegen die Planung vor.</p> <p>Anmerkung: Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige</p>	Kenntnisnahme	---



Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><b><u>Terranets bw GmbH</u></b> (Schreiben vom 01. März 2017)</p> <p>Keine Anlagen der terranets bw GmbH im angefragten und markierten Bereich</p>	Kenntnisnahme	---
<p><b><u>Unitymedia GmbH</u></b> (Schreiben vom 15. März 2017)</p> <p>Keine Einwände</p>	Kenntnisnahme	---
<p><b><u>Verband Region Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 13. März 2017)</p> <p>Das Plangebiet liegt nach Plansatz 3.3.6 (G) des Regionalplanes in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Diese Gebiete sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.</p>	<p>Dem Plansatz wird Rechnung getragen, indem ein bereits bebautes und teilweise versiegeltes Gelände neu überplant wird und dabei die Integration von Vegetationselementen, versickerungsfähigen Belägen und die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers etc. vorgesehen ist. Aufgrund der Boden- und Grundwasseranierung (siehe Begründung Ziff. 3. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung, Ziff. 7.3. Schutzgut Boden) ist mit einer Verbesserung der Verhältnisse für die Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen. Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplans.</p>	ja
<p>Die regionalplanerische Stellungnahme steht unter Gremienvorbehalt. Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p> <p>Wir bitten Sie außerdem darum, uns künftig die Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung digital zukommen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Verband Region Stuttgart wurde am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Verband Region Stuttgart wurde im weiteren Verfahren digital beteiligt.</p>	<p>---</p> <p>ja</p> <p>ja</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><b><u>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS)</u></b> (Schreiben vom 31.März 2017)</p> <p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans haben wir keine Einwände.</p> <p>Wie in den „Allgemeinen Zielen und Zwecken“ der Planung unter Ziffer 6 (Erschließung und Infrastruktur; Seite 4) dargestellt, ist der Planbereich sehr gut an das bestehende ÖPNV-Netz angeschlossen. Wir bitten Sie jedoch, der Vollständigkeit halber auch die Nachtbuslinie N4 zu erwähnen, die die Haltestellen „Kelterplatz“ und „Rathaus“ bedient.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>	<p>---</p> <p>ja</p>
<p><b><u>Zweckverband Bodenseewasserversorgung</u></b> (Schreiben vom 03. März 2017)</p> <p>Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:

- BUND Regionalverband Stuttgart
- Stadtwerke Stuttgart GmbH
- Stuttgarter Straßenbahnen AG
- Verschönerungsverein Stuttgart e.V.
- Zweckverband Strohgäuwasserversorgung