

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Juni/Juli 2018 durchgeführt.

Die Prüfung der Stellungnahmen hat Folgendes ergeben:

Anregungen der Behörden	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
<p>Amt für Liegenschaften und Wohnen, Untere Landwirtschaftsbehörde Schreiben vom 5. Juli 2018</p> <p>Es wird grundsätzlich auf die Stellungnahme vom 18. Oktober 2017 verwiesen. Durch die Änderung seien keine weiteren landwirtschaftlichen Belange betroffen.</p> <p>Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen bei Berücksichtigung der in der oben erwähnten Stellungnahme genannten Einwände keine Bedenken zum vorliegenden Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen der Unteren Landwirtschaftsbehörde in Anlage 11 verwiesen.</p>	<p>-</p> <p>-</p>
<p>Amt für Umweltschutz Schreiben vom 28. Juni 2018</p> <p>Von Seiten des Amts für Umweltschutz gibt es zu diesem Verfahren keine weiteren Hinweise und Anregungen. Die in den städtebaulichen Vertrag und seine Anlagen (z. B. Freiflächengestaltungsplan) eingeflossenen Punkte entsprechen den im Vorfeld vereinbarten Anforderungen.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich.</p>	<p>-</p>
<p>Industrie- und Handelskammer, Region Stuttgart Schreiben vom 2. Juli 2018</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 4. September 2017 verwiesen. Es bestünden für Planung weder aus verkehrlicher Sicht noch aus Sicht des</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich.</p>	<p>-</p>

Anregungen der Behörden	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
Handels derzeit Anmerkungen oder Bedenken.		
<p>NABU Stuttgart e. V. Schreiben vom 10. Juli 2018</p> <p>Der NABU führt aus, dass die Planänderungen gegenüber der ersten Vorlage (durch das Gutachten des Büros Quetz) positiv gesehen werden.</p> <p>Vor allem die Dachbegrünung und zwei extensive Blumenwiesen-Flächen sähe man als wichtigen – gleichwohl ergänzungsfähigen – Beitrag für die Schaffung eines stabilen Ökosystems auf dem Gelände des sanierten Pflegezentrums.</p> <p>Im Einzelnen regt der NABU Folgendes an:</p> <p>1. Dachbegrünung: Man gehe davon aus, dass jeweils die gesamte Dachfläche damit gemeint ist. Hier würde es sich anbieten, neben Photovoltaik-Anlagen auch geeignete Nisthilfen für Wildbienen sowie andere Insekten ('Insektenhotels' sowie Totholz-Stücke, die andere Insektenarten für ihre Fortpflanzung brauchen) fest vorzusehen. Gemeinsam mit der Nahrungsquelle „Extensive Blumenwiesen“ im Bereich 'Grüner Anger' könne damit ein wertvoller Beitrag für ein stabiles Mikro-Ökosystem und seine Verstetigung geleistet werden.</p> <p>2. Extensive Wiesenflächen: Die vorgesehenen Blumenwiesen-Flächen würden sich beide im Innenraum des Geländes befinden und somit (auch wenn sie nur wenige Quadratmeter groß sein dürften) Wildbienen, Schmetterlingen und anderen Insekten ebenso Nahrung bieten wie auch die begrünten Dachflächen. Das sei grundsätzlich zu begrüßen.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Grundsätzlich ist die gesamte Dachfläche zu begrünen. Die vorgeschlagenen Nisthilfen wären zweifelsohne eine sinnvolle ergänzende Maßnahme. Als allgemein naturschützende Maßnahme fehlt ihr jedoch aus Sicht der Verwaltung die städtebauliche Erforderlichkeit mit Blick auf das konkrete Projekt bzw. seine Auswirkungen.</p> <p>Kenntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich.</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>nein</p> <p>-</p>

Anregungen der Behörden	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
<p>Zu beachten sei dabei auf jeden Fall: Für die Wiesenflächen sollte gewährleistet sein, dass die jeweiligen Mäh-Zeitpunkte so versetzt sind, dass immer ein gewisses Nahrungsangebot für Wildbienen, Schmetterlinge und weitere Insekten vorhanden ist. Abhängig von der Entwicklung der Vegetation könnte dann die eine Fläche im Mai sowie nach dem 15. Juli gemäht werden. Die zweite Fläche könne (nach der Mai-Mahd der ersten) so lange stehen bleiben, bis die erste wieder Blüten trägt und nun Nahrung spenden kann; der zweite Zeitpunkt für Fläche 2 wäre dann nach dem 15. August.</p> <p>3. Nisthilfen Der NABU führt aus, dass Nisthilfen (Bauabschnitt 1) für Mauersegler, Haussperlinge und Flugbretter für Fledermäuse laut Plan übergangsweise am Gebäude II (Gerontopsychiatrie) bzw. in Bäumen und Sträuchern im umgebenden Bereich angeboten werden sollen.</p> <p>Zu den Mauerseglern wird festgestellt: „Als äußerst standorttreue Vögel benötigen sie nicht nur ausreichend große Nistkästen (ggf. mit 'Vordach', Einflugloch 32 mm), sondern auch eine akustische 'Umleitung' (= Klangattrappen) zu den Ersatzquartieren (siehe Gutachten). Mauersegler brüten in Kolonien, weshalb die Nisthilfen in Gruppen angebracht werden sollten. Trotzdem empfehlen wir Einzelkästen, weil für kommerziell angebotene Mehrfach-Kästen mangelnde Akzeptanz bekannt ist. Die Kästen an den neuen Standorten sollten bereits vorhanden und mit Klangattrappen versehen sein, bevor die alten Nester versperrt werden -> erhöht die Akzeptanz.</p>	<p>Die Anregung befasst sich mit Aspekten der Bewirtschaftung der Freiflächen und ist damit nicht bebauungsplanrelevant. Unter Umständen können diese Aspekte jedoch bei der artenschutzrechtlichen Begleitung der Baumaßnahmen berücksichtigt werden.</p> <p>Der NABU setzt sich mit verschiedenen Aspekten der Planung bzw. Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen auseinander. Teilweise sind die hier genannten Anforderungen (wie z. B. die Unterstützung durch Klangattrappen) bereits ausdrücklich vorgesehen und in der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung erwähnt. Darüber hinaus sollen Einzelheiten der Ausführung der Konkretisierung im Vorfeld der Maßnahmenumsetzung bzw. der Baubegleitung/des Monitorings überlassen werden, welche auch mit dem Amt für Umweltschutz als Untere Naturschutzbehörde abzustimmen ist. (Teilweise ist dies schon mit Blick auf den bereits erfolgten Teilabriss und der begonnenen Errichtung des Pflegeheimneubau erfolgt.) Abschließende Regelungen zu Details der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen bereits auf Ebene der Bebauungsplanung sind wenig zweckmäßig und auch nicht städtebaulich erforderlich. Die Hin-</p>	<p>im Bebauungsplan: nein</p> <p>im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen</p>

Anregungen der Behörden	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
<p>Auf jeden Fall muss freier Anflug (keine Bäume oder sonstige Hindernisse) gewährleistet sein.</p> <p>Um im Frühjahr den vorzeitigen Besatz der (hier: neuen) Nistkästen durch Haussperlinge oder Stare zu vermeiden, werden die Nisthilfen für die Mauersegler nach deren Abflug in die Winterquartiere verschlossen und erst zur Zeit ihrer Rückkehr (Ende April/Anfang Mai) wieder zugänglich gemacht.</p> <p>Klangattrappen! Daneben ist zu beachten – vor allem für die spätere Integration in die Lamellenverkleidung der Treppenhäuser – den Einflug nicht von unten anzubieten, um Beschmutzungen der Fassade durch Kot zu vermeiden.</p> <p>Diese Maßnahme muss mit fachlicher Begleitung durchgeführt werden.</p> <p>Zurzeit wird untersucht, wie viele Brutplätze gebäudebrütender Vogelarten am Westflügel vorhanden sind. Der NABU Stuttgart möchte über die Ergebnisse und den daraus resultierenden Umfang der CEF-Maßnahmen informiert werden.</p> <p>Bei der Festlegung der Anzahl der Nistkästen muss mitberücksichtigt werden, dass diese auch von anderen Arten genutzt werden, d.h., es müssen deutlich mehr Kästen als nachgewiesene Bruten angebracht werden.</p> <p>Keine Aussagen gibt es in den Unterlagen zur Betreuung der Nisthilfen (auch für die Haussperlinge) sowie zum Monitoring der Maßnahme (1./3./5. Jahr wie vorgeschlagen). Wer führt das fachlich qualifiziert durch?</p> <p>Wir bitten um weiterführende Information, ebenso zur Planung, wie mit diesen Nisthilfen während und nach der Aufstockung der Gerontopsychiatrie sowie nach Abschluss aller Baumaßnahmen verfahren werden soll – additiv zu denjenigen, die zwischenzeitlich</p>	<p>weise wurden dem Artenschutzgutachter zur Verfügung gestellt. Dieser hat auch mit dem NABU Kontakt aufgenommen und offene Fragen klären bzw. weitere Informationen mitteilen können.</p>	

Anregungen der Behörden	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
<p>an den Neubauten angebracht werden.“</p> <p>4. Fassadenbegrünung: Der NABU fordert zusätzlich Fassadenbegrünung mit Hilfe von Rankgerüsten an den Gebäudeecken zur Verbesserung des Kleinklimas und Stabilisierung des Lebensraums auf dem Gelände des Pflegezentrums sowie zur Unterstützung der inzwischen ebenfalls bedrohten 'Allerwelts-Arten' bei Vögeln. Durch den Abstand von der Fassade würden diese weiterhin zugänglich bleiben, eventuellen Beschädigungen (der Ecken) durch Spechte könne so vorgebeugt werden. Die Begrünung mit verschiedenen einheimischen Kletterpflanzen-Arten und/oder Kletterrosen würde verschiedenen Tiergruppen Nahrung, Unterschlupf und Nistmöglichkeiten bieten; den Änderungen beim Grünbestand mit unterschiedlichen Wuchsformen und -höhen wäre so ein Angebot gegenübergestellt. Dies gelte vor allem am Gebäude 1 (Pflegeheim-Neubau), weil in diesem Bereich die größten Eingriffe (gleichbedeutend Verluste!) absehbar seien.</p> <p>5. Fledermaus-Bretter: Der NABU führt aus, dass in der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung ein Quartierpotenzial für Fledermäuse an den Gebäuden festgestellt worden wäre. Da keine vertiefte Untersuchung zu Fledermäusen durchgeführt worden sei, fordert der NABU Stuttgart, dass statt der geplanten fünf Fledermausbretter zehn Bretter angebracht werden.</p>	<p>Durch die bereits im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Maßnahmen wurde dem Naturschutz allgemein und den artenschutzrechtlichen Anforderungen im Speziellen ausreichend Rechnung getragen. Weitere Maßnahmen werden nicht als erforderlich erachtet.</p> <p>Da der Aufwand verhältnismäßig gering ist, hat sich die Vorhabenträgerin bereits im Vorfeld der Abrissarbeiten freiwillig bereit erklärt, zehn statt der ursprünglich vorgesehenen fünf Fledermausbretter anzubringen (unabhängig davon, ob dies tatsächlich erforderlich ist). Dies wurde auch durch entsprechendem Eintrag im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag sichergestellt.</p>	<p>nein</p> <p>ja</p>

Anregungen der Behörden	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
<p>Es empfehle sich, möglichst mehrere Fledermausbretter in unmittelbarer räumlicher Nähe so aufzuhängen, dass sie unterschiedlicher Sonneneinstrahlung bzw. Beschattung ausgesetzt und dadurch unterschiedlich temperiert seien. Dies sei z. B. an verschiedenen Seiten ein und desselben Gebäudes der Fall. Spalten bewohnende Fledermausarten würden üblicherweise einen ganzen Verbund von Quartieren nutzen, wobei sie mehr oder weniger regelmäßig zwischen einzelnen Standorten wechseln würden. Auch hier sei auf ausreichende Höhe (ca. 5 m) und gute, freie Anflugmöglichkeiten zu achten. Diese Maßnahme müsse mit fachlicher Begleitung durchgeführt werden.</p>	<p>Einzelheiten der Konkretisierung der Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Vorfeld der Maßnahmenumsetzung bzw. der Baubegleitung/des Monitorings zu klären (siehe oben). Dem Artenschutzgutachter wurden die Anregungen des NABU mitgeteilt.</p>	<p>im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen</p>
<p>6. Bäume: Der NABU bemängelt, dass ältere Bäume vor allem im westlichen Bereich des Geländes – vorwiegend im Übergang zur offenen Landschaft – gefällt werden, deren Deckungsangebot für Vögel über Jahre nicht durch Nachpflanzungen deutlich jüngerer Bäume und weiterer Gehölze ersetzt werden könne.</p>	<p>Der NABU bezieht sich vor allem auf den Freiflächengestaltungsplan, welcher mit dem Sachgebiet Landschaftsplanung/Grünordnungsplanung im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (jetzt: Amt für Stadtplanung und Wohnen) sowie mit dem Amt für Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) abgestimmt worden ist. Die Eingriffe werden als vertretbar bzw. der Ersatz als ausreichend betrachtet.</p>	<p>nein</p>
<p>Die aufgeführte Liste erscheint dem NABU nach Begehung des Geländes lückenhaft und unvollständig. Außerdem fehle eine genaue Übersicht, wo welche Bäume hingepflanzt werden sollen. Dazu möchte der NABU ergänzende Informationen.</p>	<p>Die Bewertung beruht offenbar auf einem Missverständnis. Die Liste der zu fällenden Bäume sei nach Auskunft des Planungsbüros gemäß der Vermesseraufnahme eines Geometers erstellt worden. Hierbei seien die Bäume erfasst worden, welche einen Stammumfang von über 80 cm aufweisen. Das Planungsbüro habe die Angaben des Vermessers vor Ort überprüft. Die Liste der neu zu pflanzenden Gehölze sei insofern „unvollständig“, da die im Plan dargestellten Strauchgruppen</p>	<p>-</p>

Anregungen der Behörden	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
<p>7. Oberflächenwasser: Der NABU fordert den Einbau geeigneter Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen), um dem Problem der schnellen Ableitung des Oberflächenwassers auf Grund der hohen Bodenversiegelung zu begegnen.</p>	<p>und Obstgehölze nicht im Einzelnen aufgeführt werden. Lediglich die Anzahl des geplanten Spitzahornes sei nicht korrekt, hier sind statt 13 Bäume (im Plan dargestellt) nur 12 in der Liste aufgeführt. Für den Innenhof des beschützten Gartens behält sich das Planungsbüro vor, nach gestalterischen Gesichtspunkten in der Werkplanung die Auswahl der Pflanzen vorzunehmen. Diese Informationen wurden dem NABU mitgeteilt, sodass das Missverständnis ausgeräumt wurde.</p> <p>Auf Grund des zu geringen Grundwasserflurabstandes wird eine Versickerung als nicht sinnvoll angesehen und auch – in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz – nicht vorgesehen.</p>	<p>nein</p>
<p>Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart Schreiben vom 30. Juni 2018</p> <p>Der Naturschutzbeauftragte verweist auf seine letztjährige Stellungnahme und stellt nochmals fest, dass die Planungsabsicht der Modernisierung des bestehenden Pflegezentrums grundsätzlich begrüßt werde.</p> <p>Er führt weiter aus, dass die aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege anspruchsvollste Aufgabe, die bauzeitliche Bewältigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben, hinreichend abgearbeitet worden sei. Da das Verhalten der betroffenen Tierarten nie mit absoluter Sicherheit vorhersehbar sei, werde es nun darauf ankommen, in der Bauphase die notwendigen Rücksichten zu nehmen. Die getroffenen Bauzeitenregelungen seien hilfreich; eine ökologische Baubegleitung werde zumindest in kritischen Phasen dringend empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich.</p>	<p>-</p> <p>-</p>

Anregungen der Behörden	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
<p>Der Naturschutzbeauftragte stellt fest, dass die vorgesehene Bebauung die von der Planung eingeräumten Möglichkeiten nicht ausschöpfe. Auch werde durch die beibehaltene Geschossflächenzahl das Potenzial zusätzlich reduziert.</p> <p>Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird angeregt, die Geschossflächenzahl so zu erhöhen, dass die festgesetzten Vollgeschosse realisierbar sind. Eine Erhöhung der Baumassen am gegebenen Standort ist einer neuen Inanspruchnahme andernorts eindeutig vorzuziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll der Vorhabenträgerin einen relativ weiten Spielraum bei der Realisierung der Gebäude hinsichtlich der Geschossanzahl ermöglichen. Allerdings ist eine vollflächige Ausnutzung der Vollgeschossezahlen nicht erwünscht, weil dies Baumassen ermöglichen würde, die nicht mehr als verträglich angesehen werden.</p> <p>Auch eine nur geringe Erhöhung der Geschossflächenzahl wird nicht als städtebaulich erforderlich angesehen, zumal bereits nicht einmal beabsichtigt ist, das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der anstehenden Neuordnung auszuschöpfen. Im Übrigen würden auch die Vorschriften der Landesheimbauverordnung wahrscheinlich einer Nutzungsintensivierung im Rahmen der festgesetzten Gemeinbedarfsnutzung entgegenstehen (keine Erweiterung der Pflegeplatzzahlen möglich).</p>	<p>-</p> <p>nein</p>

Anregungen der Behörden	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 12. Juni 2018</p> <p>Es wird auf die vorigen Stellungnahmen vom 1. April 2016 und 20. September 2017 verwiesen. Die dortigen Ausführungen (insbesondere die geotechnischen Hinweise und Anregungen) gelten sinngemäß auch weiterhin für die modifizierte Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich.</p>	<p>-</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalpflege Schreiben vom 25. Juni 2018</p> <p>Es wird festgestellt, dass es sich nach dem von der Stadt vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan handelt.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen - soweit möglich auch in digitalisierter Form - zugehen zu lassen.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Die genannten Vorschriften wurden eingehalten. Die Begründung entspricht den rechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart erhält nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Mehrfertigung.</p>	<p>-</p> <p>ja</p> <p>ja</p>
<p>Verband Region Stuttgart Schreiben vom 2. Juli 2018</p> <p>Es wird festgestellt, dass weiterhin die Stellungnahmen vom 17. März 2016 und 18. August 2017 gelten. Regionalplanerische Ziele stünden der Planung nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Stellungnahme erforderlich.</p>	<p>-</p>

Die **Bodensee-Wasserversorgung** und die **Handwerkskammer** teilten in ihrem jeweiligen Schreiben mit, dass ihre Belange nicht berührt sind bzw. dass keine Anregungen/Einwände hinsichtlich der angestrebten Planung bestehen.

Im Nachgang zur eigentlichen erneuten Beteiligung der Behörden richtete sich der NABU mit einer E-Mail am 23. Juli 2018 direkt an den Artenschutzgutachter. Dieses Schreiben wird zur Vollständigkeit in diese Abwägung aufgenommen:

Anregung der Behörde	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigung
<p>NABU Stuttgart e. V. Schreiben vom 23. Juli 2018</p> <p>Der NABU teilt mit, dass ihm soeben telefonisch mitgeteilt worden sei, dass in einer Nische mit Spalte am Westflügel drei Turmfalken (davon ein Jungtier) beobachtet worden seien. Das Jungtier habe gebettelt und wäre dort gefüttert worden. Die Beobachterin habe nicht sagen können, ob die Tiere dort auch gebrütet haben. Es wird um entsprechende Berücksichtigung für die weitere Erfassung gebeten.</p>	<p>Nach Auskunft des Artenschutzgutachters hat er ebenfalls einen Turmfalken während der Untersuchungen regelmäßig beobachten können, auch an den Gebäuden Bethaniens. Ein Brutnachweis oder auch nur ein Brutverdacht sei dabei aber nicht herausgekommen. Vorsorglich schlägt er - ungeachtet der Ergebnisse weiterer Recherchen - vor, einen Einbau von ein oder auch zwei Nistkästen für den Turmfalken an den Neubauten einzuplanen. Damit wäre der unwahrscheinliche, aber doch nicht ganz auszuschließende, Verbotstatbestand der Zerstörung einer Niststätte des streng geschützten Turmfalken vorgezogen ausgeglichen. Hierzu hat sich die Vorhabenträgerin freiwillig bereiterklärt. Die Realisierung der Maßnahme wurde auch durch entsprechenden Eintrag im Freiflächenplan zum Bauantrag sichergestellt. Aus Sicht der Stadt ist damit dem Verdacht hinreichend Rechnung getragen.</p>	<p>ja</p>