

	<p><i>schränkt an angrenzenden Gebäuden, die vom Abriss nicht betroffen sind, 2 Koloniehäuser (z.B. Schwegler Typ. 17A dreifach) sowie nach Beendigung der Baumaßnahme an den neu errichteten Gebäuden ebenfalls 3 entsprechende Nisthilfen für den Haussperling (z.B. Schwegler Typ. 17A dreifach) anzubringen.“</i></p> <p>Äquivalent ist die artenschutzrechtliche Festsetzung in den „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ für den Haussperling zu ändern.</p> <p>Immissionsschutz Die benachbarte Tankstelle darf derzeit entsprechend der Erlaubnis nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr betrieben werden. Eine Öffnungsklausel erlaubt einen Nachtbetrieb, falls durch ein Lärmgutachten der Nachweis für die Einhaltung des nächtlichen Immissionsrichtwertes erbracht wird. Aus den letzten zehn Jahren liegen uns keine Beschwerden vor. Allerdings rückt nun eine neue Mischnutzung mit Wohnungen nahe an die Tankstelle heran. In einer ersten Einschätzung gehen wir davon aus, dass der Immissionsrichtwert am Tage eingehalten wird; in der Nachtzeit können wir eine Überschreitung nicht ausschließen. Um eine genaue Aussage treffen zu können, empfehlen wir eine schalltechnische Untersuchung.</p> <p>Falls eine Tiefgaragenzufahrt vorgesehen ist, sollte diese auf kürzestem Wege von der öffentlich gewidmeten Straße direkt in den eingehausten Bereich führen. Je nach Lage der Tiefgaragenzufahrt ist gegebenenfalls eine schalltechnische Untersuchung notwendig. In einer ersten Einschätzung gehen wir allerdings davon aus, dass diesbezüglich kein Immissionskonflikt zu erwarten ist.</p> <p>Weiterhin ist im Plangebiet ein Vollsortimeter mit entsprechenden Lärmquellen</p>	<p>Anpassung in der Begründung ist ausreichend.</p> <p>Nach der nun vorliegenden Geräuschimmissionsprognose vom 10. August 2017, soll die Nachtbelieferung der Tankstelle untersagt werden. Das Amt für Umweltschutz setzt eine entsprechende Unterlassungsaufforderung durch.</p> <p>Zur Vermeidung von Richtwertüberschreitun-</p>	<p>X</p>	<p>X</p>
--	--	--	----------	----------

	<p>wie Besucherverkehr, Kühlaggregaten und Anlieferungszone vorgesehen. Die schalltechnische Untersuchung wurde von 36-4 ausgeschrieben; die Angebote liegen 36 und dem Stadtplanungsamt vor. Ein schalltechnisches Gutachten haben wir im Rahmen dieser Beteiligung nicht erhalten.</p> <p>Stadtklima, Lufthygiene Hinsichtlich der stadtklimatischen Belange bestehen keine weiteren Anmerkungen. Wie auch im Rahmen der vorangegangenen Beteiligung, zuletzt zum Aufstellungsbeschluss dargelegt, bedarf die vorliegende lufthygienische Situation einer besonderen Berücksichtigung.</p> <p>Eine Einschätzung der lufthygienischen Situation am Standort ermöglichen für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführte Immissionsberechnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG im Auftrag des Amts für Umweltschutz, Mai/September 2016). Demnach werden in dem zu betrachtenden Abschnitt entlang Stöckachplatz und Hackstraße an der straßennahen Randbebauung Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts zum Schutz der menschlichen Gesundheit der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für Stickstoffdioxid (NO₂) von 40 µg/m³ festgestellt. Dort werden NO₂-Immissionen bis 49 µg/m³ im Jahresmittel berechnet. Für Feinstaub (PM10) werden keine Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwertes von 40 µg/m³ prognostiziert, es werden Konzentrationen bis 24 µg/m³ im Jahresmittel berechnet. Auch ist von einer Einhaltung der zulässigen Anzahl von 35 Überschreitungen im Kalenderjahr des Tagesmittelgrenzwertes von 50 µg/m³ auszugehen. Mit zunehmender Höhe ist an der straßenzugewandten Gebäudefront eine Abnahme der Belastungssituation zu erwarten.</p>	<p>gen ist eine Einhausung der Tiefgaragenrampe notwendig. Die Festsetzungen und Begründung wurde angepasst. Ein gesondertes schalltechnisches Gutachten ist auf Ebene der Bebauungsplanung nicht erforderlich, eine abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Festsetzungen und Begründung wurden angepasst.</p>	<p>X</p>	
--	--	---	----------	--

	<p>Zumindest für die im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss straßenzugewandt befindlichen Aufenthalts- und Schlafräume sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der Kfz-bedingten Luftschadstoffe vorzusehen. Diese sind in einer Festsetzung nach § 9 (1) 24 zu verankern. Für die genannten Bereiche ist eine Versorgung mit Frischluft aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen oder der Ausschluss von Aufenthalts- und Schlafräume über eine Grundrissbindung festzulegen. Grundsätzlich wird der Ausschluss von Wohnnutzung in Belastungsbereichen, die das Grenzwertniveau übersteigen, empfohlen.</p> <p>Alternativ ist erneut eine vertiefende Luftschadstoffuntersuchung zu empfehlen, die die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz empfindlicher Nutzungen detaillierter lokalisiert. Unbenommen ist die Kennzeichnung nach § 9 (5) 1 BauGB unverändert beizubehalten.</p> <p>Verkehrslärm Derzeit können zum o. g. B-Plan noch keine Aussagen gemacht werden, da ein wesentlicher Bestandteil der Unterlagen (das Schallgutachten) noch nicht fertiggestellt ist.</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz reicht es aus, dass die Maßgaben nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Eine Konkretisierung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Eine Geräuschmissionsprognose vom 25. Oktober 2017 hat ergeben, dass an der im Plangebiet möglichen Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht deutlich überschritten werden. Aus diesem Grund sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der An-</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
--	---	--	-------------------	--

	<p>Energie, Grundwasserschutz, Altlasten/Schadensfälle, Bodenschutz und Abwasserbeseitigung</p> <p>Keine Hinweise</p>	<p>wohner vor Verkehrslärm erforderlich. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 umzusetzen. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird der Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.</p> <p>Kenntnisnahme</p>		
BUND Regionalverband Stuttgart	Keine Stellungnahme abgegeben.	-	-	
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest	<p>„Die Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren:</p> <p>Durch das Bebauungsplanverfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	Kenntnisnahme	X	

	Eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren halten wir nicht für erforderlich.			
Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur	Keine Stellungnahme abgegeben.	-	-	
Eisenbahn-Bundesamt	<p>„Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt, es bestehen Bedenken: Der Planbereich liegt innerhalb der Planfeststellungsgrenze des Projekts S 21</p> <p>Aufgrund dessen besteht eine gesetzliche Veränderungssperre nach § 19 AEG. Hiernach dürfen auf den von der Planfeststellung betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme „wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen“ nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre).“</p>	Nach Einsicht der Pläne des Projekts S 21 gilt für den Planbereich keine Veränderungssperre.		
Gesundheitsamt	„Keine Einwände. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.“	Kenntnisnahme	X	
Handwerkskammer Region Stuttgart	„zu diesem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.“	Kenntnisnahme	X	
Industrie- und Handelskammer (IHK)	„Zum gegenwärtigen Zeitpunkt trägt die IHK keine Bedenken oder Einwände vor.“	Kenntnisnahme		X

	<p>Der Stöckachplatz soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und ausnahmsweise die Errichtung einer baulichen Anlage mit max. 30 m² Grundfläche und einer max. Gebäudehöhe von 3,5 m für zulässig erklärt werden. Vorgehen ist die Unterbringung einer öffentlichen Toilette und eines Kiosks. Wir regen dringend an, die sich im Zuge der Planung bietende Gelegenheit zu nutzen, den Stöckachplatz für die Entwicklung zu einem „Urban-Hub“ vorzusehen, der darüber hinaus auch eine Nutzung als logistischer Knoten für die Feinverteilung von Gütern an Unternehmen und Privatpersonen zulässt. Speziell die drohenden Fahrverbote haben das Potenzial, im Bereich Neckartor die Erschließung und insb. die Güterfeinverteilung in diesem Bereich Stuttgarts erheblich erschweren zu können. Umso mehr sollte gerade an dieser Stelle Vorsorge getroffen werden, um alternative Logistikkonzepte überhaupt umsetzen zu können. Auch wenn die Suche für ein Netz möglicher Standorte für solche „Urban-Hubs“ von Seiten der Stadt erst noch beauftragt werden soll und das City-Logistik-Konzept der Landeshauptstadt ebenso noch nicht final vorliegt, plädieren wir dafür, diese Option im Bereich des Plangebiets zu sichern.</p> <p>Die IHK unterstützt das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt. Darin wird die Stärkung und Sicherung der definierten Versorgungszentren postuliert. Vor diesem Hintergrund begrüßt die IHK die Planung, die den Zweck hat, diesem für den Stuttgarter Osten wichtigen Platz wieder mehr von seiner ursprünglichen städtebaulichen Funktion zurückzugeben. Die Nahversorgung am Stöckach hat in den vergangenen Jahren deutlich gelitten. Wir halten es deshalb für eine aussichtsreiche Konzeption, kleinere Läden mit einem Vollsortimenter an zentraler Lage zu kombinieren.</p> <p>Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen</p>	<p>Grundsätzlich wird die Einrichtung von „Urban-Hubs“ begrüßt und gefördert, allerdings erscheint der Standort auf dem Stöckachplatz als ungeeignet, da dieser offen gestaltet werden soll und eine hohe Aufenthaltsqualität gesichert werden soll. Die Integration eines „Urban-Hubs“ in den Neubau ist jedoch denkbar. Dies könnte über den Kaufvertrag geregelt werden. Diese Stellungnahme wird ans Amt für Liegenschaften und Wohnen weitergegeben.</p>		
--	--	---	--	--

	dankbar.“			
Landesnatur- schutzverband Baden- Württemberg	Keine Stellungnahme abgegeben.	-		
Landeseisen- bahnaufsicht BW	Keine Einwände Keine weitere Beteiligung in diesem Ver- fahren notwendig.	Kenntnisnahme	X	
NABU Stuttgart e. V.	Keine Stellungnahme abgegeben.	-	-	
Naturschutzbe- auftragter Stutt- gart	Keine Stellungnahme abgegeben.	-	-	
Regierungsprä- sidium Stuttgart	<p>Kampfmittelbeseitigungsdienst</p> <p>„Aufgrund der ausgedehnten Kampfhand- lungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs statt- fanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeg- lichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alli- ierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchte Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmit- telbeseitigungsdienst Ba.-Wü. allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beur- teilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertragli- cher Basis kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden.“</p> <p>„Für das o. g. Verfahren wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine multitem- porale Luftbildauswertung und weitere Maßnahmen für die Landeshauptstadt Stuttgart durchgeführt.“</p> <p>„Die Luftbildauswertung bzw. andere Un- terlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maß-</p>	Entsprechender Hinweis wurde in den Textteil aufgenommen.	X	

	<p>nahmen durchgeführt werden.</p> <p>Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i. d. R. flächenhafte Vorüberprüfungen zu empfehlen.“</p> <p>„Im Untersuchungsgebiet und in dessen Nahbereich sind mehrere zerstörte Gebäude erkennbar. Innerhalb des bombardierten Bereichs können Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden.“</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Laut der Begründung ist allerdings geplant, im Erdgeschoss des Gebäudes einen Vollsortimenter mit bis zu 900 m² Verkaufsfläche unterzubringen. Damit handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. In diesem Zusammenhang möchten wir auf § 11 Abs. 3 BauNVO verweisen, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Sollte die Planung beibehalten werden, muss somit die Art der Nutzung geändert oder die Verkaufsfläche verkleinert werden.</p> <p>Darüber hinaus sind die raumordnerischen Ge- und Verbote zum Einzelhandel</p>	<p>Die Unterbringung eines Vollsortimenters mit bis zu 900 m² Verkaufsfläche ist keine Festsetzung des Bebauungsplans. Daher wurde in der Begründung die Formulierung „Vollsortimenter mit bis zu 900 m² Verkaufsfläche“ geändert in „Lebensmittelladen“. Die Art und Größe des Einzelhandels muss daher so dimensioniert werden, dass er in einem Mischgebiet zulässig ist.</p> <p>In der Begründung wurde ein</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
--	--	---	-------------------	--

	<p>nach Plansatz 2.4.3.2 (Z) des Regionalplans der Region Stuttgart zumindest in der Begründung zu behandeln. Außerdem ist darzulegen, warum sich der Betrieb außerhalb des Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte nach PS 2.4.3.2.3 (Z) befindet bzw. ob ein Fall des PS 2.4.3.2.2 (Z) Absatz 4 vorliegt. Hiernach müsste der Einzelhandelsbetrieb ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen.</p> <p>Wir regen deshalb an, den Entwurf in Bezug auf die Einzelhandelsthematik nochmals zu überarbeiten.</p> <p>Straßenwesen und Verkehr Ref. 46.1/Technische Aufsichtsbehörde für Straßenbahnen geht davon aus, dass die SSB AG in die Planungen eingebunden ist und bei der späteren Realisierung des Bebauungsplans aus betrieblichen Gründen beteiligt wird.</p> <p>Anmerkung: Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart (2008) mit aufgenommen.</p> <p>SSB AG wurde beteiligt</p>	X	
Stadtwerke Stuttgart GmbH	Keine Belange oder Einwendungen	Kenntnisnahme	X	
Netze BW GmbH	<p>Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Netze BW (Gas und Wasser) sowie der Stuttgart Netze GmbH (Strom) und der EnBW AG (Fernwärme). Die Lage dieser Anlagen ist aus den beigefügten Bestandsplanausschnitten ersichtlich.</p> <p>Wir bitten Sie im Textteil des B-Panes zusätzlich unsere Gasversorgungsleitungen der Netze BW (im nicht öffentlichen Straßenbereich) welche der Versorgung des Gebäudes, „Werastraße 138“ dient, zu berücksichtigen. Weiterhin bitten wir Sie, den Eigentümer der Netzstation von EnBW Regional AG in Stuttgart Netze GmbH zu ändern.</p> <p>Wir bitten Sie den Bauinteressenten (Planungsbüro) darauf hinzuweisen, dass er</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wurde in Begründung ergänzt. Nach tel. Rspr. ist eine Änderung des zeichnerischen Teils nicht erforderlich, da noch nicht abgesehen werden kann, wie das Gebäude</p>	X	

	<p>sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt. Das vorhandene Signalkabel auf der geplanten Baufläche muss umverlegt werden. Weiterhin ist die Versorgung des Gebäudes Werastraße 138 während der Bauphase mit Strom, Gas und Wasser aufrecht zu erhalten.</p>	<p>Werastraße 138 zukünftig an die Gasversorgung angeschlossen werden soll. Dass die Versorgung des Gebäudes Werastraße 138 zukünftig gesichert bleibt, wird über den Kaufvertrag geregelt.</p>		
Stuttgarter Straßenbahnen AG	Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme	X	
terranets bw GmbH	<p>Für Ihre Leitungsanfragen bei der terranets bw GmbH, in diesem aktuellen, angefragten Bereich, möchten wir Sie bitten unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Online-Leitungsauskunft zu nutzen:</p> <p>https://www.online-leitungsauskunft.net/</p> <p>Bitte melden Sie sich einmalig an, und senden bitte die ausgefüllte und unterschriebene Nutzungsvereinbarung an uns zurück, sie erhalten dann in Kürze ein Passwort. Mittels unserer Online-Leitungsauskunft, erhalten Sie zukünftig schnellstmöglich Nachricht, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens vorhanden sind.</p> <p>Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie in Zukunft diesen Dienst nutzen würden.</p>	Kenntnisnahme	X	
Unitymedia GmbH	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit</p>	Kenntnisnahme	X	

	Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.			
Verband Region Stuttgart	Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Neugestaltung des Stöckachplatzes in Stuttgart vor. Geplant ist die die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit bis zu 900 m ² Verkaufsfläche und zwei kleinere Läden. In den Obergeschossen sollen rund 40 Wohnungen entstehen. Es kann auf Grund der bestehenden Einzelhandels- und Gebietsstruktur davon ausgegangen werden, dass die Ansiedlung des vorgesehenen Einzelhandelsbetriebes keine Wirkung entfaltet, die über die wohnortnahe Versorgung hinausgeht. Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.	Kenntnisnahme	X	
Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH	Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans haben wir keine Einwände. In der Begründung des Bebauungsplans ist auf Seite 8 unter „Verkehr – Anbindung“ die sehr gute ÖPNV-Anbindung des Planbereichs dargestellt. Hier nur ein ergänzender Hinweis: Die Haltestelle „Stöckach“ wird neben den dargestellten Stadtbahn-Linien auch von den beiden Nachtbuslinien N4 und N6 bedient.	Wurde ergänzt	X	
Verschönerungsverein Stuttgart e. V.	Keine Stellungnahme abgegeben.	-		
Zweckverband Bodenseewasserversorgung	Keine Bedenken. Weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	X	