

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Quartier am Wiener Platz (Feu 251) im Stadtbezirk Feuerbach**

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vom 6. Mai 2010 und der Checkliste für die Umweltprüfung 6. Mai 2010 beteiligt. Die Stellungnahmen wurden mit einer Frist von einem Monat erbeten und soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Äußerungen der Beteiligten sind nachfolgend mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) dargelegt.

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><u>Amt für Umweltschutz</u> (Schreiben vom 2. September 2011)</p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u></p> <p><u>Vorbemerkung:</u> Auf die vom Gemeinderat mit dem Beschluss des Kommunalen Umweltberichts am 6.11.2008 vorgegebene Dauermaßnahme DM 3/07 wird besonders verwiesen und gebeten, diese Vorgabe umzusetzen. Sie fordert u. a. die Wiedernutzung von Bestandsflächen unter besonderer Berücksichtigung ökologischer und grünplanerischer Belange. Auch auf Maßnahme DM 39/07 wird verwiesen. Im vorliegenden Fall ist ein Mindestgrünflächenanteil von 30 Prozent gefordert. Der gültige Flächennutzungsplan setzt das Gebiet überwiegend als Grünanierungsbereich fest.</p> <p>Um Beachtung der nachfolgenden Empfehlungen wird gebeten:</p>	<p>Der Boden auf dem Areal der ehemaligen Metallveredelungsfirma wurde aufgrund der hohen Altlasten saniert und somit eine Wiedernutzbarmachung ermöglicht.</p> <p>Zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs im Stadtgebiet wurde die Wiedernutzung und das Recycling dieser Bestandsfläche einer notwendigen Neuversiegelung vorgezogen. Somit wird dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen.</p> <p>Im Geltungsbereich wird ein urbanes und dichtes Quartier geplant. Durch das neue Planrecht kommt es zur höheren Ausnutzung des Plangebiets, jedoch werden im Gegensatz zum bestehenden Planrecht Festsetzungen im Sinne der Grünordnung getroffen (u.a. Vegetationsbestände mit Erdanschluss). Durch die Nutzung des Areals als Gewerbegebiet war das Plangebiet</p>	<p>teilweise</p>

	<p>fast zu 100% bebaut und überformt. Die Bestandsnutzung entspricht jedoch nicht dem zum Großteil im Geltungsbereich rechtskräftigen Planrecht, das eine maximale bauliche Auslastung 40% festsetzt. Es besteht heute bereits die planungsrechtliche Möglichkeit der Umsetzung von gemischten Bauflächen, jedoch mit einer geringeren Auslastung der Bauflächen von 40%. Das bisherige Planrecht trifft jedoch keine bzw. nur in Randbereichen Festsetzungen im Sinne der Grünordnung.</p> <p>Im Bebauungsplan werden durch ergänzende Maßnahmen z. B. extensive und intensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung entlang der pv2-Fläche oder Verwendung wasserdurchlässiger Beläge positive Effekte erzielt. Die Aufwertung der öffentlichen Flächen durch Baumneupflanzungen und die Gestaltung einer großflächigen Grünfläche tragen gleichermaßen dazu bei. Im Hinblick auf den hohen Versiegelungsgrad der ehemaligen Bestandsnutzung ergeben sich durch die Neuplanung trotz hoher Nutzungsziffern keine nachteiligen Auswirkungen.</p>	
<p><u>Gebäudeabbruch und Fällarbeiten</u> Um zu vermeiden, dass es durch den Abbruch von Gebäuden und das Fällen von Gehölzen zu einer nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbotenen Tötung von dort nistenden Vogel- und Fledermausarten kommt, ist sicherzustellen, dass bei Abbruch- und Fällarbeiten keine Nist- und Quartierstätten betroffen sind.</p>	<p>Im Rahmen der Abbruch- und notwendigen Fällarbeiten waren keine Nist- und Quartierstätten betroffen. Ein entsprechender Hinweis für zukünftige Arbeiten wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Extensive Dachbegrünung</u> Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung und der Verwendung gebietsheimischer Kräuter für die Dachbegrünung. Bitte Aufnahme der beigefügten</p>	<p>Im Textteil zum Bebauungsplan sind Festsetzungen zur extensiven und in Teilen auch zur intensiven Dachbegrünung festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass für</p>	<p>ja</p>

<p>Artenliste Kräuter (s. Anlage 1) in den Bebauungsplan.</p>	<p>die Begrünung geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden sind.</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplans kann zugunsten von Solaranlagen ohne Aufständigung bei durchgehender Substratschicht auf eine Begrünung von bis zu 40 % der Dachflächen verzichtet werden. Für Dachaufbauten, Dachterrassen und Spielflächen sowie für sonstige Nebenanlagen kann auf eine Begrünung von insgesamt bis zu 20 % der Dachflächen verzichtet werden. Dabei bleiben Flächen für Attiken und nicht brennbare Abstandstreifen außer Betracht.</p>	
<p><u>Wasserdurchlässige, begrünte Verkehrsflächen</u> Festsetzung von wasserdurchlässigen, begrünten Verkehrsflächen soweit möglich.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind in den Mischgebieten Wege, Zufahrten und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Diese Festsetzung ermöglicht eine Versickerung des Niederschlags vor Ort und reduziert damit die thermische Belastung des Plangebiets. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptverkehrsstraßen (Kremser-, Dornbiner-, Burgenland- und Wiener Straße) werden zudem von Bestands- (im Bereich Kremser- und Wiener Straße) und von Neupflanzungen begleitet. Die öffentliche Verkehrsfläche „Wiener Platz“ wird durch eine öffentliche Grünfläche mit Bäumen, Wegen, Spielgeräten und Sitzstufen ergänzt.</p>	ja
<p><u>Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes</u> Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes aus dem Raum 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“. Grundlage: Beschluss des Gemeinderates vom 22.4.2010 (vgl. GRDRs 193/2010).</p>	<p>Im Textteil des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass für die Begrünung der Dächer geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden sind. Für die Begrünung der definierten pv1 und pv2-</p>	teilweise

	<p>Flächen wurde die Verpflichtung zur Verwendung von Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ festgesetzt.</p>	
<p><u>Gebietsheimische Gehölze</u> Festsetzung gebietsheimischer Gehölze für Neupflanzungen und Aufnahme der angehängten Artenliste Gehölze (s. Anlage 2) in den Bebauungsplan</p>	<p>Im Textteil des Bebauungsplans werden für die Begrünung großkronige, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von 20-25 cm gemessen in 1,0 m über Gelände, Hochstamm) und Laubsträucher festgesetzt Aufgrund der Lage der Einzelbäume an stark frequentierten Straßenzügen bzw. in Bereichen dichter Bebauung und den damit einhergehenden hohen Belastungen der Bäume (Hitze- und Trockenheitsstress, Schadstoffeintrag, verdichtete Böden etc.) wird hier auf die sonst übliche Bestimmung zur Pflanzung von heimischen Baumarten aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ verzichtet, um an die gegebenen Standortverhältnisse angepasste Baumarten verwenden zu können. Die Verwendung von heimischen Gehölz-/Baumarten ist damit jedoch nicht ausgeschlossen.</p>	ja
<p><u>Nistquartiere</u> Einbau von Quartierelementen (z.B. spezielle Niststeine bzw. Fledermauskästen) für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung in den neuen Baukörpern. Pro 10 laufende Meter Fassade ist ein Nistquartier vorzusehen. Abweichend davon kann die erforderliche Anzahl von Quartierelementen auch kombiniert eingebaut werden. Auf die Schrift „Nistquartiere an Gebäuden“ des NABU 2002 wird verwiesen. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden. Ein Exemplar der genannten Schrift liegt als Anlage 3 bei.</p>	<p>Aufgrund der bestehenden Altlasten auf dem Gelände des ehemaligen Metallveredelungsbetriebes wurde das gesamte Grundstück geräumt, sodass ein Bestand an älteren Industriegebäuden und –hallen nicht mehr vorhanden ist. Von einer artenschutzrechtlichen Untersuchung im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde daher abgesehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf Grund der Habitatsignung für alle Neubauprojekte im Geltungsbereich eine Prüfung der ar-</p>	ja

	<p>tenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, insbesondere für gebäudebewohnende Arten, vorzunehmen ist. Ein entsprechender Hinweis wurden im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Neben den allgemeinen Hinweisen zu § 39 BNatSchG und auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und die artenschutzrechtlichen und fachlichen Belange wird die Beauftragung von Fachgutachtern und die Anbringung von Nistquartieren an Gebäuden empfohlen (Bei neuen Baukörpern wird der Einbau von einem Nistquartierelement (z.B. spezielle Niststeine bzw. Fledermauskästen) pro 10 laufende Meter Fassade für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung empfohlen. Ggf. kann die erforderliche Anzahl von Quartierelementen auch kombiniert eingebaut werden.).</p>	
<p><u>Vermeidung von Vogelschlag</u> Vermeidung des Vogelschlages an Glas- und Fensterfronten durch Beachtung der Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al., Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2008 (s. Anlage). Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden. Ein Exemplar der genannten Schrift liegt als Anlage 4 bei.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Außenbeleuchtung</u> Aufnahme der nach genannten textlichen Festsetzung für eine energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan: „Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass</p>	<p>Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die Verwendung von Außenbeleuchtung nur mit Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum hingewiesen. Die Leuchten müssen zudem staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.</p>	<p>teilweise</p>

<p>eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An Öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist".</p>		
<p><u>Immissionsschutz</u> Die Lärmemissionen der Firma K. müssen in einer schalltechnischen Prognose untersucht werden. Wesentliche Schallquellen sind dabei die LKW-Bewegungen (Privatstraße), Betankungs- und Umschlagvorgänge, HLK-Anlagen sowie die Tiefgarageneinfahrt. Maßgebliche Immissionsorte liegen im angrenzenden MI sowie im Plangebiet selbst. Die Lärmprognose war bereits ausgeschrieben und wird derzeit von 61-5 vergeben. Gutachter, 36, 61 und Firma führen bezüglich Detailfragen ein Vorgespräch; das Gutachten soll im Oktober 2011 fertig gestellt sein. Die Frage der Gebietsausweisung bezüglich der Firma K. ist noch offen, zur Diskussion stehen MI, MK und GE. Aus Sicht des Amtes für Umweltschutz sollte eine produzierende Firma dieser Größenordnung in einem GE angesiedelt werden; dafür sprechen die Betriebsfläche, die Mitarbeiterzahl von ca. 100 Arbeitnehmern sowie der Logistikaufwand mit bis zu 16 LKW pro Tag. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Anlage nicht mehr immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig ist, die Firma keinen Nachtbetrieb plant und lösemittelfrei arbeitet (wobei evtl. für die Behälterreinigung doch noch Lösemittel eingesetzt werden müssen). Beschwerden aus der Nachbarschaft</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, welches die Lärmemissionen in einer schalltechnischen Prognose in Kombination mit einer Messung untersucht hat. Aufgrund des Planungsziels des Bebauungsplans wird für das Baufeld Nord ein Mischgebiet (MI1) festgesetzt. Im Rahmen von baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist die schalltechnische Verträglichkeit (schalltechnisches detailgutachten) nachzuweisen und evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen festzulegen.</p>	<p>ja</p>

<p>gegen den derzeitigen Betriebsstandort in einem MI liegen dem Amt für Umweltschutz nicht vor.</p>		
<p><u>Stadtklima, Lufthygiene</u> Zu den Zielen und Zwecken des beabsichtigten Bebauungsplans bestehen aus stadtklimatischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Checkliste zur Umweltprüfung ist der Standortsituation angepasst. Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist der Bebauungsplan in einem als Stadt-Klimatop zu bezeichnenden Bereich gelegen. Die starke Aufheizung am Tage führt zur Ausbildung einer Wärmeinsel. Die vorhandene Bebauung beeinflusst die regionalen und überregionalen Windsysteme, so dass der Luftaustausch eingeschränkt ist. Insgesamt besteht eine hohe Luftschadstoffbelastung. Das Gebiet gilt auch über die Grenzen des Geltungsbereichs hinaus unter stadtklimatischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig. Im gültigen Flächennutzungsplan 2010 sind die betroffenen Flächen zum großen Teil als Grün-sanierungsbereich dargestellt. Zudem ist das Bebauungsplangebiet in Verlängerung des Feuerbacher Tals gelegen, welches zur Versorgung von Feuerbach und Zuffenhausen die maßgebliche relevante Frischluftschneise darstellt. Bei Strahlungswetterlagen mit ausgeprägter Kaltluftbildung stellt sich ein in etwa von Südwest nach Nordost gerichteter Kaltluftabfluss ein. Vor diesem Hintergrund bitten wir, auf eine maßvolle Entwicklung des Gebiets zu achten. Im Sinne einer stadtklimatischen Standortverbesserung ist eine Verringerung des Anteils an versiegelter Fläche, verbunden mit einer Erhöhung der Grünausstattung des Plangebiets anzustreben. Es sollten auch bodennahe Frei- und Grünflächen entstehen. Darüber hinaus regen wir an, zur erforderlichen Bewahrung</p>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Kaltluft produzierenden Flächen. Die Vegetationsflächen im Plangebiet, die durch das bestehende Planrecht gesichert sind, leisten keinen Beitrag zur Kaltluftproduktion. Auch vorangegangene Nutzungen im Plangebiet, welche das Plangebiet nahezu zu 100 % mit baulichen Anlagen etc. ausgenutzt haben, haben keinen Beitrag zur Kaltluftproduktion geleistet. Zukünftig wird mit Umsetzung des Bebauungsplanes weiterhin keine Kaltluftentstehung im Plangebiet ermöglicht. Aufgrund des gegenüber den bisherigen Bestandsnutzungen (fast 100 % Versiegelungsanteil) geringeren Versiegelungsanteils, Schaffung von luftströmungsgünstiger Bebauung sowie Neupflanzungen von Vegetationsbeständen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen wird das Schutzgut Klima und Luft durch die Planung aufgewertet.</p>	<p>ja</p>

<p>der o. a. Frischluftversorgung im weiteren Verfahren darzulegen, wie die hierfür notwendigen Durchströmungsmöglichkeiten geschaffen werden können.</p> <p>Die vorliegende Belastungssituation durch straßenverkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen bedarf eines aufmerksamen Umgangs bei der Ausweisung empfindlicher Nutzungen. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zu deren Schutz erforderlich. Durch das Informationssystem „Stadtklima 21“ liegt u. a. eine Grundlage vor, die eine Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet ermöglicht (Landeshauptstadt Stuttgart, September 2008). Die angeführten Berechnungen enthalten jedoch nicht die Verlegung der B 295. Diese wurden in einer lufthygienischen Betrachtung im Rahmen des Verfahrens zum benachbart gelegenen Bebauungsplan „Tunnelstraße“ (Feu 232) dargestellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sehen wir hinsichtlich der Luftschadstoffimmissionen daher keinen weiteren Untersuchungsbedarf. Redaktioneller Hinweis: Die 39. BImSchV, die Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen, ist am 06. August 2010 in Kraft getreten und ersetzt die 22. und 33. BImSchV. Wir bitten dies, unter Punkt 7h der Checkliste zu berücksichtigen.</p>	<p>Um die geplanten Nutzungen bei der vorliegenden verkehrsbedingten Belastung mit Luftschadstoffen zu ermöglichen, sind Schutzmaßnahmen zu treffen. Daher wird im Rahmen der Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan der Passus aufgenommen, dass im BN1, BN4 und BO Maßnahmen zum Schutz vor KfZ-bedingten Luftschadstoffen Vorkehrungen zu treffen sind.</p> <p>Zudem ist der gesamte Geltungsbereich gekennzeichnet als Bereich, bei dem bei baulichen Anlagen Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Verkehrslärm</u> Die Belange des Lärmschutzes gegenüber (Gewerbe- und) Verkehrslärm werden derzeit durch ein umfangreiches Schallgutachten geprüft. 36-4 ist in die Planung einbezogen.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, welches die Lärmemissionen in einer schalltechnischen Prognose in Kombination mit einer Messung untersucht hat.</p> <p>Aufgrund der Untersuchung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen sind. Tiefgara-</p>	<p>ja</p>

	gen- und Garagenzufahrten sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren.	
<p><u>Energie</u> Folgende Maßnahme zur Bedarfsminderung ist bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder eines Kaufvertrags einzuhalten. Beschlissen am 20.05.2010 im Gemeinderat (GRDRs 165/2010):</p> <p>„Der Vorhabensträger / Bauherr verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 29. April 2009 reduziert wird. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 70 einzuhalten. Der Vorhabensträger / Bauherr legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude der o. g. Anforderung entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Vorhabensträger / 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>Im städtebaulichen Vertrag mit dem/der Grundstückseigentümer/in des Grundstücks Wiener Platz 1 wurde der Passus in aktualisierter Form aufgenommen:</p> <p>„Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) 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 Grundstückseigentümer legt bei Fertigstellung des Bauvorhabens dem Amt für Umweltschutz 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 Stadt einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV“.</p> <p>Die künftigen Grundstückskaufverträge werden ebenfalls mit entsprechendem Passus abgeschlossen.</p>	ja
<u>Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung</u>		

<p>stellen, auf eigene Kosten passive Schutzvorkehrungen für seine Immobilie vorzusehen.</p> <p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auch vorsorglich darauf hin, dass seitens des Bauherrn aufgrund des zeitlich vorher planfestgestellten Eisenbahnvorhabens sämtliche Emissionen aus dem Eisenbahnbau und -betrieb entschädigungslos zu dulden sind.</p> <p>Für den Fall, dass entgegen unserer Vermutung seitens des Bauvorhabens eine Beeinträchtigung des planfestgestellten Eisenbahnvorhabens besteht, ist das Bauvorhaben unzulässig, die Beweislast hierfür liegt beim Bauherrn, evtl. Ansprüche der Deutschen Bahn AG, insbesondere solche nach § 19 AEG, müssen wir uns vorbehalten.</p> <p><u>Stellungnahmen der Fachdienste der DB Netz AG:</u></p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.</p> <p>Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer rechtzeitig zu beteiligen. Kabel und Leitungen können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich eine Rohrtrasse mit 2 LWL-Kabeln der Vodafone D2 GmbH. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist daher eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.</p>	<p>Im Bebauungsplan können die genannten Belange nicht geregelt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die DB Services Immobilien GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>nein</p> <p>ja</p>
<p><u>Deutsche Telekom AG Immobilienbereich/Corpus Sireo Asset Management Commercial GmbH</u></p>		

<p>sich die Frage, ob das Objekt nach Ablauf der Mietzeit auch anders als bisher von der DTAG genutzt werden kann. Wo dies - aufgrund von Gemeinbedarfs-Ausweisungen nicht eindeutig ist, besteht für einen Eigentümer möglicherweise Regelungsbedarf. Wir sind gerne bereit, Ihnen unsere Rechtsauffassung gegebenenfalls schriftlich noch näher darzulegen und die Möglichkeiten alternativer Plandarstellungen persönlich zu besprechen.</p>		
<p><u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</u> (Schreiben vom 10. August 2011)</p> <p>Im Planbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien sowie eine Vermittlungsstelle (Netzknoten) der Telekom, wir bitten darauf Rücksicht zu nehmen (s. Anlage). Des Weiteren bitten wir, uns über Beginn und Ablauf evtl. Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI. Die Anschrift lautet: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, PTI 22 Stuttgart PB 1, Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart oder Telefon (0711)999-2271. Bezüglich unserer Vermittlungsstelle (Netzknotens) erhalten Sie eine separate Stellungnahme des Eigentümervertreterers „Corpus Sireo GmbH“.</p>	<p>Die Telekommunikationslinien und die Vermittlungsstelle werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und die Nutzung ist weiterhin zulässig.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>ja</p> <p>---</p>
<p><u>Eisenbahn-Bundesamt</u> (Schreiben vom 17. August 2011)</p> <p>Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen „Stuttgart, Bebauungsplan Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Schoch-Areal) im Stadtbezirk S-Feuerbach“.</p>	<p>Die Vorhabenträgerin des Projektes S21, PFA 1.5 wurde im Rahmen der Trägeranhörung gehört.</p>	<p>ja</p>

<p>Falls noch nicht geschehen, bitte ich Sie die DB Services Immobilien GmbH, Bahnhofstraße 5 in 76137 Karlsruhe am Verfahren zu beteiligen.</p>		
<p><u>EnBW Regional AG</u> (Schreiben vom 4. August 2011)</p> <p>Die Versorgung des Areals mit Wasser und Energie ist gesichert. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Strom-, Gas- und Wasserleitungen der EnBW Regional AG. Die Lage dieser Leitungen ist aus dem beiliegenden Planauszug im Maßstab 1: 1000 ersichtlich. Umweltrelevante Erkenntnisse sind uns nicht bekannt.</p> <p>Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren nach § 4 (2) zu beteiligen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurden die entsprechenden Leitungsrechte festgesetzt.</p> <p>Die EnBW Regional AG wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
<p><u>Gesundheitsamt</u> (Schreiben vom 16. September 2011)</p> <p>Zu den vorliegenden Unterlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Ziele und Zwecke mit Checkliste zur Umweltprüfung - Lageplan zum Aufstellungsbeschluss nimmt der Sachbereich Umweltbezogener Gesundheitsschutz, Umwelthygiene des Gesundheitsamtes wie folgt Stellung: <p>Keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p><u>GVS Netz GmbH</u> (Schreiben vom 10. August 2011)</p> <p>In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der GVS Netz GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p><u>Handwerkskammer Region Stuttgart</u> (Schreiben vom 17. August 2011)</p>		

<p>Weder zu diesem Bebauungsplan noch zum Umfang und Detaillierungsgrad einer evt. erforderlichen Umweltprüfung haben wir Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p><u>Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart</u> (Schreiben vom 8. September 2011)</p> <p>Aufgrund der derzeit noch wenig konkreten Angaben zur Zulässigkeit von Einzelhandel (kleinflächig im Erdgeschossbereich, großflächig in flächenmäßig begrenzten und räumlich definierten Bereichen) ist für uns eine umfassende Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Wichtig ist aus Sicht der IHK, dass das dort ansässige Unternehmen Klumpp in seinem Bestand gesichert ist und zudem Entwicklungsmöglichkeiten am Standort hat.</p> <p>Das dem Plan zugrunde liegende Verkehrskonzept, das eine neue Führung der B 295 östlich der Bahnanlagen des Bahnhofs Feuerbach über die Borsigstraße findet die volle Zustimmung der IHK Region Stuttgart. Erst damit wird die Grundlage für eine wesentliche Aufwertung des Plangebiets geschaffen. Eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen dem Zentrum Feuerbachs und dem S-Bahnhof, die mit der Umgestaltung des Schoch-Areals einhergeht, erhöht zudem den wünschenswerten Anreiz zur Nutzung des ÖPNV und findet daher unsere Zustimmung.</p> <p>Bedenken oder Einwände gegen das Vorhaben werden von der IHK Region Stuttgart nicht erhoben; weitere Anregungen trägt die IHK derzeit nicht vor. Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen jedoch dankbar.</p>	<p>Eine weitere Detaillierung erfolgt mit Erarbeitung des Bebauungsplamentwurfes. Die IHK wird im weiteren Verfahren beteiligt. Die genannte Firma für Beschichtungssysteme wird im Plan gesichert und eine gewünschte Neuplanung und Erweiterung ermöglicht.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine weitere Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist erfolgt.</p>	<p>ja</p> <p>---</p> <p>ja</p>

Keine	Kenntnisnahme	---
<p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Geotechnik</u> Im Plangebiet bilden Auffüllungen, junge Talablagerungen und Hangschutt größerer Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen tonig-mergelige Schichten des Gipskeupers. Die Schichten können setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und/oder Tragfähigkeit sein. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (z. B. Spalten, Dolinen) angetroffen werden. Auf vorhandene Altlasten wird hingewiesen.</p> <p>Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.	ja
<p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Kenntnisnahme	---
<p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme	---
<p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002). Aus hydrogeologischer</p>	Der Bebauungsplan beachtet die Vorgaben der Rechtsverordnung für die Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Es sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des	ja

Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.	Schutzgebietes nicht besorgen lassen.	
<p><u>Bergbau</u> Im Norden des Plangebiets liegt ein Teil einer unterirdischen Bunker- bzw. Stollenanlage (Stollen Bahnhof Feuerbach). Aussagen über den Zustand der unterirdischen Anlage können keine getroffen werden. Detaillierte Unterlagen und nähere Informationen sind beim Tiefbauamt, Bauabteilung Mitte/Nord, der Stadt Stuttgart erhältlich.</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion (LBD).</p> <p>Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.</p> <p>Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion abzustimmen.</p>	Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplan aufgenommen.	ja
<p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme	---

<p>Stuttgarter Straßenbahnen AG (Schreiben vom 26. August 2011)</p> <p>Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Burgenlandstraße / Dornbirner Straße (Schoch Areal) (Feu 251) verlaufen die Gleise der Stadtbahnstrecke der U6, teilweise oberirdisch und teilweise im Rampenbauwerk zum anschließenden Stadtbahntunnel.</p> <p>Wegen des geringen Abstands der Stadtbahntrasse zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gegebenenfalls die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht gewährleistet.</p> <p>Außerdem kann der Stadtbahnbetrieb im ungünstigsten Fall Erschütterungen und damit sekundären Luftschall (insbesondere im Bereich der Rampe und des anschließenden Tunnels) erzeugen. Schutzmaßnahmen gegen Immissionen jeder Art (Lärmemission, Erschütterungen, sek. Luftschall, Streuströme, elektromagnetische Felder usw.), die über die gesetzlichen Begrenzungen hinausgehen, sind von den Bauherren selbst zu tragen. Ansprüche gegenüber dem Verkehrsunternehmen bestehen nicht.</p> <p>Wir bitten um eine entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan.</p>	<p>Die Immissionen der Stadtbahnstrecke wurden durch das schalltechnische Gutachten des Büros Gerlinger und Merkle vom 20. April 2016 erfasst und bewertet. Aus der Lärmbelastung ergeben sich im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Lärmeinwirkung. An Außenbauteilen baulicher Anlagen sind Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind jedoch nicht vorgesehen. Die Außenwohnbereiche können daher nicht vor Verkehrslärm geschützt werden.</p> <p>Am östlich sowie nördlich anschließenden Bereich des Plangebiets verläuft die Stadtbahnstrecke der Linien U6 und U13. Bereits im Bestand wirken somit Erschütterungen durch den Fahrbetrieb der Bahnen. Die Problemlage ist jedoch bereits lange vorhanden und betraf auch schon die vorangegangene planungsrechtliche Situation. Durch die Festsetzung der Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan entsteht ein größerer Abstand zwischen der überbaubaren Fläche und den Bahnlinien. Somit ist durch den Bebauungsplan nicht mit vermehrten Erschütterungen zu rechnen bzw. sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Maßnahmen gegen Erschütterungen, sekundären Luftschall, Streuströme und elektromagnetische Felder werden im Bebauungsplan daher nicht festgesetzt.</p> <p>Ob Schutzmaßnahmen gegen diese Immissionen erforderlich sind, wird im Rahmen der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ermittelt. Sich daraus ergebende Ansprüche</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
--	--	---------------------

	werden im Bebauungsplan nicht behandelt.	
<p><u>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)</u> (Schreiben vom 22. August 2011)</p> <p>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans haben wir keine Einwände. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Bahnhof Feuerbach und ist somit optimal an das ÖPNV-Netz angebunden. Wir begrüßen, dass der Bebauungsplan direkte Fußwege von/zu den Haltestellen und Stationen vorsieht.</p>	Kenntnisnahme	---
<p><u>Verband Region Stuttgart</u> (Schreiben vom 16. August 2011)</p> <p>Der angestrebten Mischnutzung in zentraler Lage stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.</p> <p>Auf die Sicherung von Wasservorkommen hinsichtlich Wassergüte und Wassermenge gemäß Plansatz 3.3.6(G) wird hingewiesen.</p>	Kenntnisnahme	<p>---</p> <p>ja</p>
	In der Gesamtbetrachtung werden Beeinträchtigungen des Grundwasservorkommens aufgrund der geringen Größe des Plangebiets im Verhältnis zur Gesamtgröße des Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen sowie der erwähnten Grundwassersanierung als unerheblich angesehen. Es werden keine qualitativen und quantitativen Beeinträchtigungen erwartet. Die in der Raumnutzungskarte festgelegten Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen sollen gegen zeitweilige und dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und Wassermenge gesichert werden. Dem wird Rechnung getragen, indem ein vollständig überbautes und versiegeltes Gelände neu überplant wird und dabei die Integration von Vegetationselementen, versickerungsfähigen Belägen und die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers etc. vorgesehen ist. Aufgrund der	

<p>Außerdem wird angeregt, energetische Gesichtspunkte stärker einzubinden wie etwa gemäß Kapitel 4.2.1 und 4.2.2 des geltenden Regionalplans. Zum Beispiel können solare Energieanlagen an geeigneten Stellen an oder auf Gebäuden oder im Zusammenhang mit Dachbegrünungen ausdrücklich zugelassen oder in Bauwerksgründungen integrierte Erdwärmennutzungen vorgesehen werden.</p> <p>Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme abgegeben. Wir bitten, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Bodensanierung und der Grundwassersanierung ist mit einer Verbesserung der Verhältnisse für die Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen.</p> <p>Durch eine dezentrale Energieversorgung mittels Biomethan-Blockheizkraftwerk in Kombination mit Abwasserwärmerückgewinnung (Abwasserkanal) wird den regionalplanerischen Grundzügen entsprochen. Darüber hinaus können Dachflächen mit Fotovoltaik ausgestattet werden. Im Textteil des Bebauungsplans ist eine entsprechende Festsetzung enthalten.</p> <p>Der Verband Region Stuttgart wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
<p><u>Zweckverband Bodenseewasserversorgung</u> (Schreiben vom 11. August 2011)</p> <p>Im Bereich dieses Bebauungsplanes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>

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

- NABU Gruppe Stuttgart e.V.
- Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart
- Verschönerungsverein Stuttgart e.V.