

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234)
im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB
(im Jahr 2007)**

Ergänzender Hinweis:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss im Jahr 2007 durchgeführt. Zwischenzeitig wurde das Bebauungsplanverfahren über einen längeren Zeitraum nicht fortgeführt. Mittlerweile wurde das Bebauungsplanverfahren unter veränderten städtebaulichen Parametern wiederaufgenommen. Hieraus resultiert, dass die abgegebenen Stellungnahmen teilweise einen nur eingeschränkten unmittelbaren Bezug zur aktuell vorliegenden Planung haben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06. Juni 2007 und der Frist zur Äußerung bis zum 29. Juni 2007 durchgeführt. Im Nachgang wurden die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Schreiben vom 18. Juni 2007 mit der Frist zur Äußerung 10. Juli 2007) und die Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V. (Schreiben vom 28. Juni 2007 mit der Frist zur Äußerung 23. Juli 2007) beteiligt.

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p><u>Amt für Liegenschaften und Wohnen/Landwirtschaftskoordination</u> (Landeshauptstadt Stuttgart) (Schreiben vom 25. Juni 2007)</p> <p>Der überwiegende Teil des abgegrenzten Plangebietes ist im Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p>Die in den Planunterlagen erwähnte erwerbsgärtnerische Nutzung wurde 2006 aus Altersgründen aufgegeben. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich von einem Haupterwerbslandwirt genutzt. Eine Existenzbedrohung des Landwirtes aufgrund des Flächenverlustes wird nicht angenommen, zumal die Nutzung der Fläche nur zeitlich befristet gewährt wird. Dem Landwirt sollte der definitive Entzug der Fläche rechtzeitig für seine Anbauplanung mitgeteilt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Darüber hinaus ist festzustellen, dass nach Auskunft der Eigentümerin des relevanten Grundstücks eine landwirtschaftliche Nutzung des Bereichs mittlerweile nicht mehr erfolgt.</p>	<p>---</p>

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Als Ausgleichsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff sollten Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden. Von Seiten der Landwirtschaft wird die weitere Renaturierung des Feuerbaches vorgeschlagen. Für eine abschließende Stellungnahme unsererseits bitten wir um Detailangaben (Lage, Flurstück, Umfang) zu den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets liegen nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die als externe Ausgleichsmaßnahme herangezogene Renaturierung des Feuerbachs ist als vorgezogene Maßnahme bereits realisiert (kommunales Ökokonto) und wird dem Plangebiet als Ausgleich zugeordnet. Damit können landwirtschaftlich und insbesondere ackerbaulich genutzte Flächen geschont werden.</p> <p>Das Amt für Liegenschaften und Wohnen/Landwirtschaftskoordination wird in den weiteren Verfahrensschritten beteiligt.</p>	ja
<p>Weitere agrarstrukturelle Belange sind nicht betroffen. Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	---
<p><u>Amt für Umweltschutz</u> (Landeshauptstadt Stuttgart) (Schreiben vom 2. Juli 2007)</p> <p>Das Amt für Umweltschutz nimmt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu der Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Grundwasserschutz</p> <p>Im Wesentlichen wird auf die Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss verwiesen.</p> <p>Hier wurde schon darauf hingewiesen, dass der Eingriff aufgrund der Versiegelung und Verringerung der Grundwasserneubildung als erheblich eingestuft wird. Daher sind vertiefende Untersuchungen erforderlich, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens oder</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden gutachterliche Untersuchungen erarbeitet (u. a. geotechnische/bodengeologische Gutachten). Darauf aufbauend wurde ein auf die örtliche Situation und die städtebauliche Planung</p>	ja

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>von Teilflächen zu überprüfen und um Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung aufzuzeigen.</p>	<p>abgestimmtes Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erarbeitet. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich in einem städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt zur Umsetzung dieses Konzepts. Der Bebauungsplan trifft außerdem planungsrechtliche Festsetzungen zum Niederschlagswassermanagement (u. a. Pflicht zur Bewirtschaftung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers im Plangebiet, Errichtung von Anlagen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser, maximale Menge für die Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal in Annäherung dem natürlichen Abfluss des unbebauten Gebiets, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen). Diese stehen einer Versickerung grundsätzlich nicht entgegen.</p> <p>Die Böden des Plangebiets sind zwar anhand vorliegender Daten als schlecht versickerungsfähig einzustufen. Im Großteil des Stuttgarter Stadtgebiets ist die Grundwasserneubildungsrate jedoch als noch deutlich geringer zu werten (Grundwassermangelgebiet), so dass den Flächen im Plangebiet zumindest eine lokale Relevanz zukommt. Daher hat das Gebiet eine zumindest mittlere Bedeutung hinsichtlich der Grundwasserneubildung.</p> <p>Durch die planinduziert mögliche Flächenversiegelung kommt es zu verminderten Versickerungsmöglichkeiten, die sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. In Bezug auf den im Plangebiet möglichen Umfang der Flächeninanspruchnahme durch Überbauung, Unterbauung und Versiegelung ist die daraus resultierende Beeinträchtigung als erheblich einzustufen. Diese lässt sich auch mit Maßnahmen zur Retention und dezentralen Versickerung nur teilweise verringern, jedoch nicht</p>	

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	vollständig kompensieren. Mit Blick auf das primäre Ziel des Bebauungsplans der möglichst zeitnahen Schaffung von dringend benötigtem (auch bezahlbarem) Wohnraum in Form von flächensparendem Geschosswohnungsbau und der sich hierfür bietenden kurzfristigen Option wird dies allerdings als vertretbar angesehen.	
<p>Immissionsschutz</p> <p>Wir beziehen uns ebenfalls auf unsere Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss.</p> <p>In dem südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet ist ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb ansässig. Von diesem können störende Immissionen durch Fahrverkehr oder durch Be- und Entladetätigkeiten ausgehen. Auf dem Betriebsgrundstück werden u. a. Baustoffe und Schnittgut zwischengelagert. Eine eigene Kompostierung, von der belästigende Gerüche ausgehen könnten, wird unseres Wissens nicht betrieben.</p> <p>Ferner befinden sich südlich der Böckinger Straße gewerbliche Nutzungen (u. a. Schlosserei und Stahlbau, Kfz-Reparaturen, Gebäudereinigung), von denen ausgehend ebenfalls Immissionen auf das geplante Wohngebiet einwirken. Um aufgrund der Gemengelage (GE grenzt an WA) spätere Konflikte weitestgehend zu vermeiden, empfehlen wir durch die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude bzw. der schutzbedürftigen Räume größtmögliche Schutzabstände bzw. Abschirmungen zu schaffen.</p> <p>Insbesondere die gewerblichen Immissionen, die auf den Südosten des Plangebiets einwirken, ausgehend von der Gärtnerei und den gewerblichen Betrieben südlich der Böckinger Straße, sollten u. E. im Rahmen der</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Aufgrund der Nähe zu der angrenzenden Bestandswohnbauung müssen sämtliche bestehenden Gewerbebetriebe bereits heute die entsprechenden Anforderungen der DIN 18005 sowie der TA Lärm einhalten und mit einer Wohnnutzung/den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen grundsätzlich verträglich sein. Dies bedeutet, dass die Betriebe hinsichtlich der möglichen Lärmemissionen schon aktuell stark eingeschränkt sind. Insbesondere in den Nachtstunden ist davon auszugehen, dass diese Einschränkung bereits im Bestand zu einem verringerten Maß an möglichen Emissionen führt und damit eine gewerbegebietstypische Nutzung nachts ausschließt. Darüber hinaus befindet sich ein wesentlicher Teil der Bestandsbetriebe in einem Hofinnenbereich, bei dem die bestehende Randbebauung an der Böckinger Straße gegenüber dem neuen Wohnquartier eine abschirmende Wirkung übernimmt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt unter Ansetzung eines Worst-case-Szenarios (Annahme: sämtliche bestehenden gewerblichen Nutzungen an der Böckinger Straße finden in einem hohen Nutzungsgrad gleichzeitig bei durchgehendem Betrieb von 6.00 bis</p>	ja

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Umweltprüfung gutachterlich untersucht werden. Die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete betragen tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A).</p>	<p>22.00 Uhr statt) zu dem Ergebnis, dass mit den angesetzten heutigen Gewerbeemissionen an allen Immissionsorten im Plangebiet die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden können. Die aktuelle Nutzung der Gewerbebetriebe ist demnach mit der geplanten schutzbedürftigen Nutzung (u. a. Wohnen) im Plangebiet vereinbar. Der als Worstcase-Annahme ermittelte und auch in Nachbarschaft zu der künftigen schutzbedürftigen Nutzung noch mögliche Emissionspegel von $LWA'' = 61,8 \text{ dB/m}^2$ liegt dabei über dem gemäß DIN 18005 für gewerbegebietstypische Emissionen anzusetzenden Wert von $LWA'' = 60,0 \text{ dB/m}^2$.</p> <p>In einem weiteren Schritt wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob es durch das neue Quartier an der Böckinger Straße zu Einschränkungen in den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für das planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiet (BP 1964/39) östlich der Böckinger Straße kommen kann. Durch iterative Erhöhung des flächenbezogenen Schallleistungspegels wurde dabei ermittelt, welches Entwicklungspotenzial im Gewerbegebiet zukünftig besteht. Die Berechnungen ergeben, dass nach Realisierung des Plangebiets ein flächenbezogener Schallleistungspegel von $LWA'' = 62,9 \text{ dB/m}^2$ im Bereich des Gewerbegebiets noch mit den Anforderungen der TA Lärm vereinbar wäre. Das schalltechnische Entwicklungspotenzial von $1,1 \text{ dB/m}^2$ (in Relation auf den Worstcase-Ansatz des zuvor genannten aktuellen flächenbezogenen Schallleistungspegels von $LWA'' = 61,8 \text{ dB/m}^2$) für eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich entspricht einem Spielraum von etwa 30 %. Der ermittelte mögliche flächenbezogene Schallleis-</p>	

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>tungspegel ist eher industriegebietstypisch als gewerbegebietstypisch. In Betracht der vorgenannten Aspekte lässt sich feststellen, dass die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets tagsüber weiterhin gewährleistet bleibt (mit schalltechnischem Entwicklungspotenzial). In den Nachtstunden ist das Gewerbegebiet bereits heute stark eingeschränkt und nicht gewerbegebietstypisch nutzbar. Hieran ergeben sich gegenüber dem heutigen Bestand planinduziert jedoch keine Änderungen.</p>	
<p>Entwässerung/Abwasserbeseitigung Bezüglich der in der Checkliste mit Prüfvermerk aufgeführten Niederschlagswasserversickerung verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden gutachterliche Untersuchungen erarbeitet (u. a. geotechnische/bodengeologische Gutachten). Darauf aufbauend wurde ein auf die örtliche Situation und die städtebauliche Planung abgestimmtes Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erarbeitet. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich in einem städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt zur Umsetzung dieses Konzepts. Der Bebauungsplan trifft außerdem planungsrechtliche Festsetzungen zum Niederschlagswassermanagement (u. a. Pflicht zur Bewirtschaftung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers im Plangebiet, Errichtung von Anlagen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser, maximale Menge für die Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal in Annäherung dem natürlichen Abfluss des unbebauten Gebiets, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen).</p>	ja

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Landschaftspflege und Naturschutz</p> <p>Das Plangebiet ist geprägt durch eine intensive Gärtnereinnutzung und besitzt dadurch nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Innerhalb des Plangebietes – zum Bahndamm hin – besteht ein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop mit der Nummer 7121-111-0028 (Hasel-Feldhecke am Eisenbahnviadukt in Zuffenhausen-Rot). Die Fläche des Biotops und seine Pufferzonen sind im Verfahren als Schutzfläche festzusetzen.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Die gesetzlich geschützte Biotopfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Südlich an die geschützte Fläche grenzt im Plangebiet die Maßnahmenfläche M2 an (Wildbienenhabitate und Nahrungshabitat für samenfressende Brutvögel). Bei der Entwicklung der naturschutzfachlichen und grünordnerischen Zielsetzungen sowie der Regelungen bezüglich der Maßnahmenfläche M2 wurden die Belange des Biotopschutzes berücksichtigt. Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht in das gesetzlich geschützte Biotop eingegriffen.</p> <p>Die planungsrechtliche Festsetzung von Schutzflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht möglich. Darüber hinaus besteht hierfür keine Erforderlichkeit, da ein gesetzlicher Schutzstatus ohnehin vorliegt.</p>	nein
<p>Der Bahndamm selbst wurde als Stadtbiotop kartiert. In der Kartierzeit 1993 wurde den vorhandenen ruderalen Wiesen und Magerwiesen bei entsprechender Pflege ein hohes Entwicklungspotential auf dem Bahndamm zugeschrieben. Inwieweit die Wertigkeit der Bahndammvegetation noch aktuell gegeben ist, müsste im Weiteren geprüft werden. Südwest exponierte, gehölzfreie steile Böschungen eignen sich sehr gut für die Entwicklung von mageren, artenreichen Wiesen und als Lebensraum zahlreicher Insektengruppen. Möglicherweise eignet sich der Bahndamm als ortsnahe Ausgleichsmaßnahme für das Plangebiet und es könnte mit ei-</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine aktuelle Biotopkartierung erstellt. Dabei wurden auch diejenigen Bereiche des Bahndamms, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, erfasst. Die Ergebnisse der Kartierung sind in den Umweltbericht und in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.</p> <p>Die Fläche für Bahnanlagen wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Außer der zwingend erforderlichen Lärmschutzwand LSW sollen im Bereich</p>	ja

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>ner Erst- und Folgepflege ein trocken-warmer Vegetationsstandort entwickelt werden. Das Stadtbiotop ist unter der Nummer 7121-111-584D-009 (Ruderales Wiesen auf Böschungen des Eisenbahnviadukts) innerhalb der Biotopkartierung und -verbundplanung Stuttgart dokumentiert.</p>	<p>der Bahnflächen keine weiteren planungsrechtlichen Regelungen getroffen werden. Die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Bahndamms ist darüber hinaus entsprechend den Ergebnissen der Umweltprüfung nicht erforderlich.</p>	
<p>Weiterführende aktuelle Hinweise auf besondere Artenvorkommen liegen derzeit nicht vor.</p>	<p>Wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ebenso durchgeführt wie artenschutzfachliche Untersuchungen. Zur Erfassung der relevanten Arten wurde primär auf das im Untersuchungsgebiet vorhandene Angebot an Lebensraumstrukturen und die dabei potenziell erwartbaren Arten, für die eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht, eingegangen. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen, ebenso wie in die planungsrechtlich und vertraglich getroffenen Regelungen.</p>	---
<p>Stadtklimatologie</p> <p>Mit dem Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart und aktuellen Thermalkarten des Stadtgebietes liegen Untersuchungen für das Plangebiet vor und können im weiteren Verlauf des Verfahrens in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich. Die Frage der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen bezüglich „Klima/Luft“ wird sich erst bei weiterer Konkretisierung der Planung beantworten lassen.</p> <p>Aus klimatischer Sicht ist analog zu den landschaftlichen Anforderungen des Rahmenplans eine niedrige Bebauung anzustreben. Im Bereich des Kaltluftabflusses (westlicher Teil) ist auf größtmögliche Durchlässigkeit hangabwärts in Richtung Feuerbach</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Das Amt für Umweltschutz wurde im Rahmen der Auslobung des Planungswettbewerbs und im Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p> <p>Grundsätzlich geht mit der baulichen Höhenentwicklung von Gebäuden auch die Gefahr einer Barrierewirkung in Bezug auf den Luftaustausch einher. Durch die Anordnung und Ausformung der Baukörper, die künftige mögliche Ausrichtung der Baukörper sowie die planungsrechtliche Begrenzung und Höhenstaffelung der Gebäude wird jedoch in Verbindung mit dem planungsrechtlich festgesetzten unbebauten Grünzug (Bereich ÖG1 entlang der Fußwegeverbindung</p>	ja

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>zu achten, auch um Kaltluftstausituationen und damit zusätzliche bioklimatische Nachteile im Plangebiet selbst zu verhindern. Möglicherweise wäre hierzu eine Gebäudeanordnung längs der Falllinie hilfreich oder – bei Bebauung quer zum Hang – eine „Lücke-auf-Lücke“-Anordnung. Das Thema sollte auf jeden Fall für die Vorgaben des geplanten städtebaulichen Wettbewerbes aufbereitet werden.</p>	<p>ins Feuerbachtal) der vorhandene Kaltluftabfluss in nördliche Richtung nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. Dieser Grünzug am westlichen Rand des Plangebiets hat aufgrund seines Nord-Süd-Verlaufs und der topografischen Gegebenheiten eine klimarelevante Bedeutung für den Kaltluftabfluss u. a. aus dem Bereich Schoßbühl in Richtung Feuerbachtal. Dies bedeutet, dass eine Kaltluftstausituation und damit zusätzliche bioklimatische Nachteile im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen aufgrund der im Bebauungsplan definierten baulichen Möglichkeiten sowie dem planungsrechtlich gesicherten Erhalt/der planungsrechtlich gesicherten Entwicklung relevanter Grünflächen (insbesondere ÖG1) ebenso verhindert werden, wie eine erhebliche Beeinträchtigung des im Zusammenhang mit dem Feuerbachtal zu betrachtenden Kaltluftsystems. Von weiterer klimatischer Relevanz sind darüber hinaus die im Osten des Plangebiets festgesetzten Grünflächen (ÖG2 sowie PG3). Diese haben aufgrund ihres Grünflächencharakters und der lediglich eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten ebenfalls klimarelevante Bedeutung.</p> <p>Weitere im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen (u. a. Pflanzverpflichtung von zumeist großkronigen Einzelbäumen, einfach intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, Begrünungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksflächen, Gliederung des Plangebiets durch insgesamt sechs planungsrechtlich gesicherte/teils bestehende Grünflächen) bewirken eine zusätzliche Reduzierung der thermischen Belastung.</p> <p>Es ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation oder des Kaltluftvolumenstroms nicht angenommen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und</p>	

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	Luft werden insgesamt soweit verringert und kompensiert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.	
Verkehrslärm Auf die Problematik des nächtlichen Verkehrslärms (Bahntrasse) und die wünschenswerte Umsetzung der Maßnahmen aus dem Lärmminde-rungsplan Zuffenhausen haben wir bereits hingewiesen.	Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine alle Lärmarten (insbesondere auch Schienen- und Straßenverkehrslärm) erfassende schalltechnische Untersuchung erarbeitet und diejenigen Maßnahmen ermittelt, welche zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Im Bebauungsplan sowie ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag werden darauf aufbauend entsprechende Regelungen zu aktiven (u. a. Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse, Unterschottermatten im Gleisbereich, lärmarmen Asphalt in der Böckinger Straße) und passiven (u. a. Maßnahmen an Gebäuden) Schallschutzmaßnahmen definiert.	ja
Luftschadstoffe Die Belastungssituation durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe stellt sich im Plangebiet eher günstig dar, so dass sich hieraus keine speziellen planerischen Konsequenzen ableiten lassen.	Wird zur Kenntnis genommen.	---
<u>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</u> (Schreiben vom 7. August 2007) Durch das Planvorhaben sind Interessen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der ausländischen Streitkräfte, soweit diese von mir wahrzunehmen sind, berührt, gegen die Planung bestehen aber keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	---

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
Eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren bitte ich vorzusehen.	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p>	ja
<p>Deutsche Bahn AG (Schreiben vom 25. Juni 2007)</p> <p>Die Stellungnahmen der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan entnehmen Sie bitte den beigefügten Schreiben des Kundenteams Netz und der DB Energie GmbH.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	---
<p>Kundenteam Netz (Schreiben vom 19. Juni 2007)</p> <p>Gegen die Planung bestehen seitens der DB Services Immobilien GmbH, NL Karlsruhe, Kundenteam Netz grundsätzlich keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	---
<p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Stadt/Gemeinde bzw. der Anlieger außerhalb Eisenbahngeländes zu erfolgen.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Bezüglich der Immissionen aus dem Bahnbetrieb wurde ein Hinweis im Textteil aufgenommen. Darüber hinaus wurden diese an die Vorhabenträgerinnen weitergeleitet. Die Vorhabenträgerin der lärmmindernden Maßnahmen an der Bahnstrecke verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt bezüglich notwendiger aktiver Lärmschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke (Lärmschutzwand LSW und Unterschottermatten) dazu, erforderliche Vereinbarungen oder Genehmigungen bei der Deutschen Bahn AG, Eisenbahn-Bundesamt (EBA) und der DB Netz AG einzuholen und die Planung</p>	ja

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	und Ausführung mit den entsprechenden Stellen abzustimmen. Außerdem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in diesem Vertrag, die Maßnahmen umzusetzen und die Kosten für die Umsetzung zu übernehmen.	
<p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt Flächen der Deutschen Bahn AG ein. Bei diesem Grundstück handelt es sich um planfestgestelltes Eisenbahnbetriebsgelände (§ 18 AEG). Eisenbahnbetriebsgelände kann, soweit entbehrlich, käuflich erworben werden und nach Entwidmung durch das Eisenbahn-Bundesamt neu überplant werden. Nur auf diesem Wege kann eine kommunale Planung, in diesem Bereich, Rechtskraft erlangen.</p> <p>Für das Bahnbetriebsgelände bitten wir den räumlichen Geltungsbereich (soweit nicht verkauft und entwidmet) gem. Punkt 5.2.1 der PlanzV'90 des BauGB als Eisenbahnbetriebsgelände nachrichtlich darzustellen.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Um für eine entlang der Bahnstrecke erforderlich werdende Lärmschutzwand die planungsrechtliche Grundlage schaffen zu können, wird diese im Plan- und Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt. Daher wird ein Teilbereich der Bahnfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Mit Ausnahme der Regelungen im Kontext mit der Lärmschutzwand LSW trifft der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen im Bereich der Bahnanlage. Die Bahnfläche selbst wird als Fläche für Bahnanlagen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Bezüglich der Planungshoheit sowie der planungsrechtlichen Festsetzung auf der bahneigenen Grundstücksfläche (Flurstück 1249) ist eine Abstimmung mit dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) erfolgt (vgl. zuletzt Mails des EBA vom 17. Januar 2020 sowie 3. Mai 2023): Das EBA ist zwar die zuständige Fachplanungsbehörde. Gleichwohl kann die Landeshauptstadt einen Bebauungsplan im Bereich der Bahnanlagen erstellen, soweit die dortigen Festsetzungen dem Zweck einer eisenbahnbetrieblichen Nutzung nicht widersprechen. Dies ist vorliegend der Fall. Die auf dem Bahngrundstück zu errichtende Lärmschutzwand LSW ist keine Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes. Sofern die erforderlichen Abstände eingehalten und das Lichtraumprofil entsprechend</p>	ja

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>der Vorgaben der DB Netz AG nicht eingeschränkt wird, bestehen seitens des EBA keine Bedenken gegen die Errichtung einer Lärmschutzwand. Ergänzend wird daher im Bebauungsplan geregelt, dass die notwendige Lärmschutzwand LSW den Zwecken der eisenbahnbetrieblichen Nutzung nicht widersprechen darf.</p> <p>Das EBA ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes. Da es sich um keine entsprechende Betriebsanlage handelt (vgl. Mail des EBA vom 17. Januar 2020), soll eine baurechtliche Prüfung der Zulässigkeit der Lärmschutzwand LSW im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.</p>	
<p>Eventuell geplante Lärmschutzmaßnahmen auf Bahngelände werden vertraglich gesondert geregelt.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Teils erfolgt die Regelung der Lage, des Umfangs und der Ausführung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich im Bebauungsplan, teils in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin der lärm-mindernden Maßnahmen an der Bahnstrecke und der Landeshauptstadt. Daneben verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in diesem städtebaulichen Vertrag dazu, erforderliche Vereinbarungen oder Genehmigungen bei der Deutschen Bahn AG, dem EBA und der DB Netz AG einzuholen und die Planung und Ausführung mit den entsprechenden Stellen abzustimmen. Darüber hinaus wird auf die zuvor erwähnte Abstimmung mit dem EBA verwiesen.</p>	ja
<p>Wegen der Nähe zu den Bahnanlagen weisen wir auf die damit verbundenen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb hin. Um „wilde Bahnübergänge“ zu vermeiden sind erforderliche Schutz-</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die auf Grundlage der getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan zu errichtende Lärmschutzwand LSW auf der</p>	ja

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
maßnahmen (z. B. Einfriedigung) außerhalb des Bahnbetriebsgeländes vorzusehen und vom Planungsträger auf Dauer zu unterhalten.	kompletten Länge entlang der Bahnstrecke wird das Plangebiet von den Gefahren des Bahnverkehrs abschirmen und „wilde Bahnübergänge“ verhindern. Außerdem wurde der Hinweis an die Vorhabenträgerinnen weitergeleitet.	
Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Es wurde ein Hinweis im Textteil aufgenommen. Darüber hinaus wurden diese an die Vorhabenträgerinnen weitergeleitet.</p>	ja
Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes sind das Nachbarrechtsgesetz (NRG) von Baden-Württemberg und die Pflanzrichtlinien der Deutschen Bahn AG einzuhalten. Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.	<p>Wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist festzustellen, dass in unmittelbarer Nähe zu der Bahnanlage und innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche für Bahnanlagen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Bepflanzungen trifft. Bezüglich der Begrünungspflicht von Lärmschutzwänden im Plangebiet ist in diesem Kontext ergänzend Folgendes festzustellen: Die bahnseitige Ostseite der entlang der Bahnstrecke planungsrechtlich festgesetzte Lärmschutzwand LSW ist von einer Begrünungspflicht ausgenommen. Sollten bahnbetriebliche Gründe gegen eine quartiersseitige Begrünung der Westseite der Lärmschutzwand (trotz deren abschirmender Wirkung) sprechen, kann auf diese ebenfalls verzichtet werden.</p> <p>Beeinträchtigungen der Bahnanlagen durch neue Bepflanzungen aufgrund des Bebauungsplans können daher ausgeschlossen werden. Darüber hinaus schirmt die Lärmschutzwand LSW, die entlang der Bahnstrecke erforderlich ist, die Bahnanlagen vor ggf. beeinträchtigenden Gehölzen ab.</p>	---

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	Eine darüberhinausgehende planungsrechtliche Festsetzung oder Hinweise sind daher nicht erforderlich.	
<p>Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Zuständige Stelle in diesem Falle :</p> <p>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Olgastraße 13, 70182 Stuttgart</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Eine Anhörung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist erfolgt.</p>	ja
<p>DB Energie GmbH (Schreiben vom 19. Juni 2007)</p> <p>Das geplante Bebauungsgebiet liegt im Bereich der planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung. Die Leitung verfügt über einen Schutzstreifenbereich von je 30,00 m beiderseits der Trassenachse. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.</p> <p>Übernehmen Sie bitte in den Bebauungsplan als Festsetzungen:</p> <p>Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssachse ist anzugeben.</p> <p>Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 9 Metern, von Mastmitte aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.</p> <p>Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müs-</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (überwiegend als Wohnbauflächen) haben einen Abstand zu den Bahnanlagen von mindestens ca. 90,00 m. Die angegebenen Schutzabstände (Schutzstreifenbereich von je 30,00 m beiderseits der Trassenachse) werden demnach deutlich eingehalten.</p> <p>Um für eine entlang der Bahnstrecke (innerhalb des 30,00 m-Schutzstreifenbereichs) erforderlich werdende Lärmschutzwand die planungsrechtliche Grundlage schaffen zu können, wird diese im Plan- und Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt. Daher wird ein Teilbereich der Bahnfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Mit Ausnahme der Regelungen im Kontext mit der Lärmschutzwand LSW trifft der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen im Bereich der Bahnanlage. Die Bahnfläche selbst wird als Fläche für Bahnanlagen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bezüglich der auf dem Bahngrundstück zu errichtenden Lärmschutzwand LSW</p>	teils

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>sen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.</p> <p>Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.</p> <p>Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN EN 50341 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.</p> <p>Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gemäß beigefügtem Merkblatt – Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen – einzuhalten.</p> <p>Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind nur im Benehmen der DB Energie zulässig. Dies ist besonders zu beachten, da im Bebauungsplan eine Grünfläche im Bereich des Schutzstreifens vorgesehen ist.</p>	<p>regelt der Bebauungsplan, dass diese den Zwecken der eisenbahnbetrieblichen Nutzung nicht widersprechen darf.</p> <p>Die Vorhabenträgerin der lärmmindernenden Maßnahmen an der Bahnstrecke verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag mit der Landeshauptstadt bezüglich notwendiger aktiver Lärmschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke (Lärmschutzwand LSW und Unterschottermatten) dazu, erforderliche Vereinbarungen oder Genehmigungen bei der Deutschen Bahn AG, Eisenbahn-Bundesamt (EBA) und der DB Netz AG einzuholen und die Planung und Ausführung mit den entsprechenden Stellen abzustimmen. Die Hinweise wurden an die Vorhabenträgerin darüber hinaus weitergeleitet.</p> <p>Eine innerhalb des 30,00 m-Schutzstreifenbereichs geplante Grünfläche PG3/M2 ist durch die planungsrechtlich erforderliche Lärmschutzwand LSW auf der kompletten Länge entlang der Bahnstrecke von dieser abgeschirmt. Eine unmittelbare Betroffenheit kann hier daher nicht abgeleitet werden.</p> <p>Darüber hinaus besteht keine Erforderlichkeit für weitere planungsrechtliche Festsetzungen in diesem Zusammenhang.</p>	
<p>Sofern die über das Plangebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z. B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Straßen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten), sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zusammenhang mit elektromagnetischen Feldern wurde darüber hinaus ein Hinweis im Textteil aufgenommen.</p>	---

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Feldemissionen – elektrische und magnetische – Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV vom 16. Dez. 1996). Darin sind Schutz- und VorsorgEGrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die VorsorgEGrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ – 26. BImSchV vom 16. Dez. 1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 µT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei weitem nicht erreicht.</p> <p>Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsgebietes befinden.</p> <p>Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich. Wir bitten dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und regen an, im Erläuterungsbericht unter „Nutzungskonflikte“ den gekennzeichneten Text mit aufzunehmen.</p>		

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
Im Übrigen werden wir unsere Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich darlegen.	Wird zur Kenntnis genommen.	---
Unter Beachtung vorgenannter Punkte stimmen wir dem Bebauungsplan zu.	Wird zur Kenntnis genommen.	---
Bitte übersenden Sie uns zu gegebener Zeit einen genehmigten Bebauungsplan zu. Wir bitten Sie ebenfalls um die entsprechende Bebauungsplanzeichnung zur Pflege und Aktualisierung unseres Leitungsbestandes im DGN-, DWG oder DXF- Dateiformat an zuzusenden.	Wird zur Kenntnis genommen.	---
Bei Änderungen der Aufteilung und Nummerierung von Flurstücken sind die eingetragenen Leitungsrechte der DB Energie gem. beigefügtem Merkblatt zu übernehmen bzw. wenn nicht vorhanden neu zu bestellen.	Wird zur Kenntnis genommen.	---
<u>Evangelische Gesellschaft Stuttgart e.V. (eva)</u> (Schreiben vom 11. Juli 2007)	<p>Einleitender Hinweis: Das vorliegende Schreiben der Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V. (eva) datiert aus dem Jahr 2007. Die eva ist mittlerweile aktiv in die planerische Entwicklung des Quartiers an der Böckinger Straße eingebunden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen in Abstimmung mit der eva. Die Nutzungen der eva u. a. in Form des Immanuel-Grözingers-Hauses (IGH) bilden einen wichtigen Baustein im Gesamtkonzept des integrativen Quartiers. Sie werden an verschiedene Stellen im Quartier planerisch integriert.</p> <p>Die im Schreiben der eva genannte Fläche ist Teil des bestehenden Gartens des IGH (eva-Garten), der durch die eva an der Böckinger Straße betrieben wird. Um einen möglichst hohen Anteil an neuem, dringend benötigtem, insbesondere auch bezahlbarem Wohnraum</p>	

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>schaffen zu können und gleichzeitig eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung und Arrondierung des neuen Quartiers zu erhalten, ist ein Entfall des nördlichen Teils des bestehenden eva-Gartens erforderlich. Der Kernbereich des Gartens des IGH wird jedoch als Grünfläche PG1 mit der Zweckbestimmung Quartiersgarten planungsrechtlich gesichert und bleibt damit erhalten. Dies gilt auch für die Funktion des Gartens als Nachbarschaftsgarten mit der Möglichkeit für Aufenthalt und als Treffpunkt für die Nachbarschaft (beispielsweise in Form eines Tagescafés oder bei gemeinschaftlicher Nutzung von Workshop-Angeboten, gemeinsamem Gärtnern und Projektarbeiten etc.).</p> <p>In enger Abstimmung mit der eva als Betreiberin des Gartens wurden hier entsprechende Regelungen im Bebauungsplan getroffen (u. a. in Form eines den Bereich PG1 ergänzenden Sondergebiets SO). Als Ersatz für den entfallenden Teil des Gartens ist im östlichen Plangebiet außerdem eine weitere Grünfläche (PG3 mit der Zweckbestimmung Anlage für gärtnerische Nutzung/Kleintierhaltung) geplant. Eine Nutzung dieses Bereichs durch die eva und die Bewohner des IGH ist ebenfalls möglich und vorgesehen.</p> <p>Das Hochhaus des IGH wird planungsrechtlich in seiner Lage und Höhenentwicklung gesichert und erhält eine südliche daran anschließende Erweiterungsfläche am Rotweg.</p>	
<p>Umweltrelevante Aspekte Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine nahezu vollständige Rodung des Baumbestandes auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Lutz voraus. Betroffen sind ein kleines Wäldchen nördlich des Immanuel-Grözinger-Haus (IGH), ein Baumstreifen entlang</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Baumbewertung erstellt. Weiterhin wurden die Bio-</p>	teils

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>der Böckinger Straße, eine Obstbaumwiese und ein Edeltannenbestand auf der Nordseite des Grundstücks.</p> <p>Hierbei handelt es sich um über 200 Nadelbäume verschiedenster Sorten und Größen, Walnuss- und Kirschenhochstämme, 35 Obstbaumhalbstämme, sowie mehr als 100 Laubbäume.</p> <p>Dieser Baumbestand ist der einzige auf dem gesamten Areal nördlich der Böckinger Straße – bis hinunter zum Feuerbach und weit darüber hinaus.</p>	<p>top- und Nutzungstypen durch Kartierung im Gelände erfasst und bewertet. Diese Bestandsaufnahmen sind Grundlage für die ökologischen Beurteilungen im Umweltbericht. Die Wertigkeiten des Gehölzbestandes sowie der weiteren Biotop- und Nutzungstypen fließen in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ein.</p> <p>Als Ergebnis aus dem Baumgutachten ergibt sich, dass von insgesamt rund 100 im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäumen (mit einem Stammumfang von mind. 80 cm bei Laubbäumen und mind. 100 cm bei Nadelbäumen) vier als sehr erhaltenswürdig, vierzehn als erhaltenswürdig sowie der Großteil der Bäume als nicht erhaltenswürdig (mangels Vitalität etc.) eingestuft wurden. Drei der als sehr erhaltenswürdig eingestuften Bäume befinden sich im Bereich südlich des IGH, in dem der Bebauungsplan ein Baufenster für eine Nachverdichtungsmaßnahme am Rotweg vorsieht. Hier ist eine bauliche Entwicklung durch die eva vorgesehen. Aus räumlich-funktionalen Gründen wird die Möglichkeit für einen Erhalt dieser Bäume nach einer eingehenden Prüfung nicht gesehen. Der vierte als sehr erhaltenswürdig eingestufte Baum befindet sich in einem Teilbereich des bestehenden Gartens des IGH (eva-Garten), der künftig für die Erschließung und Bebauung des neuen Quartiers vorgesehen ist. Auch hier wird aus räumlich-funktionalen Gründen die Möglichkeit für einen Baumerhalt nicht gesehen.</p> <p>Von den vierzehn als erhaltenswürdig eingestuften Bäumen kann die Mehrzahl der Bäume aus funktionalen Gründen (Lage im Bereich von Baufeldern und notwendiger Erschließung) ebenfalls nicht erhalten werden. Allerdings wird im Bebauungsplan für fünf Bäume eine Pflanzbindung zum Erhalt der Bäume</p>	

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>festgesetzt. Diese befinden sich teils in dem Teil des bestehenden eva-Gartens, der erhalten wird, teils im Umfeld um das IGH. Darüber hinaus werden zusätzlich zwei am Rotweg bestehende Baumstandorte, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus soll durch die planungsrechtliche Verpflichtung der Neupflanzung von ca. 170 zumeist großkronige Bäumen für die entfallenden Bäume ein Ersatz sowohl aus quantitativer als auch qualitativer Sicht geschaffen werden.</p>	
<p>Unter Umweltgesichtspunkten wäre eine Bebauung, die erst östlich der ehemaligen Gärtnerei Lutz beginnt (d. h. erst auf Höhe der bisherigen Gärtnerei Pleyer) und den bestehenden Baumbestand schont, wesentlich wünschenswerter und verträglicher.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Im Laufe der planerischen Bearbeitung wurden verschiedene Varianten bezüglich Bebauung des Plangebiets geprüft. Wegen der Nähe zur Bahnlinie mit ihren erheblich nachteiligen Emissionen kann die Bebauung mit den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen nicht weiter östlich in Richtung der Bahnstrecke angeordnet werden. Ein größtmöglicher Abstand der Wohnnutzung zur Lärmquelle der Bahn am östlichen Rand des Plangebiets ist erforderlich. Darüber hinaus soll im Plangebiet die größtmögliche Anzahl dringend benötigter Wohneinheiten, die aus städtebaulicher sowie grünordnerischer Sicht verträglich ist, generiert werden.</p> <p>Die bestehenden Grünflächen können teilweise als private Grünfläche gesichert werden (PG1). Der nicht vermeidbare Verlust an Grünflächen wird mit den Festsetzungen zur privaten Grünfläche PG2 kompensiert.</p>	nein

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Eine nahezu vollständige Rodung des vorhandenen Baumbestands bedeutet einen unverhältnismäßigen Eingriff in die bestehenden Ökosysteme (Vogelbestand, Eichhörnchen, Frösche etc.). Ausgleichsmaßnahmen sind nach dem uns vorliegenden Bebauungsplan weder möglich noch vorgesehen.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, konnte jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet werden:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ebenso durchgeführt wie artenschutzfachliche Untersuchungen. Dabei wurde das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt in seinem Bestand erfasst und planinduzierte Auswirkungen auf das Schutzgut untersucht. Besonders sowie besonders streng geschützte Arten sowie seltene und gefährdete Arten wurde dabei berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen. Zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zur Kompensation werden verschiedene Maßnahmen im Bebauungsplan (u. a. die Ausgleichsflächen M1, M2 und M3) sowie Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträgerinnen und Landeshauptstadt definiert.</p> <p>Zwar ist mit der planinduzierten Inanspruchnahme von Biotopstrukturen auch der dauerhafte Verlust von Habitaten planungsrelevanter Tierarten verbunden. Dabei handelt es sich teils um europarechtlich geschützte Tierarten, die vorrangig artenschutzrelevant sind. Von besonderer Bedeutung ist die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für europäische Vogelarten. Eine Betroffenheit von Fledermausquartieren kann nicht vollständig ausgeschlossen werden (insbesondere im Bereich des IGH/Böckinger Straße 5 sind diese sehr wahrscheinlich). Auch kommt es zu einer Inanspruchnahme der Habitatflächen von Wildbienen. Mit den planungsrechtlich und vertraglich definierten Maßnahmen wird in Bezug auf alle betroffenen Artengruppen im Plangebiet</p>	<p>nein</p>

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>und auf den externen Maßnahmenflächen jedoch eine sachgerechte Kompensation erzielt. Unter der Voraussetzung, dass Vermeidungs- und zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen umgesetzt werden (entsprechende Monitoring-Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Vorhabenträgerinnen und der Landeshauptstadt fixiert), ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko erkennbar. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kann sichergestellt werden, so dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Planung nicht betroffen sind. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die Eingriffe können vollständig kompensiert werden.</p>	
<p>Der jetzige Baumbestand bildet für Teile des Wohngebiets südlich der Böckinger Straße einen natürlichen Schutz gegen den Eisenbahnlärm.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die schalltechnischen Rahmenbedingungen (insbesondere auch bezüglich des Bahnlärms) umfassend gutachterlich untersucht. Die Umgebung um das Plangebiet (u. a. auch der Bereich des IGH) ist bereits heute teils stark durch Verkehrslärmimmissionen belastet (Analyse-Nullfall und Prognose-Nullfall). So kommt es entlang der Böckinger Straße und Roigheimer Straße insbesondere durch Schienenverkehrslärm (vor allem Güterverkehr) nachts zu einer teils deutlichen Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 ebenso wie der Grenzwerte der 16. BImSchV. Mit der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und Regelungen in einem</p>	<p>nein</p>

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>städtebaulichen Vertrag (u. a. Herstellung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke sowie von Unterschottermatten im Gleisbereich des Bahnviadukts) kann ein sehr wirksamer, für das Plangebiet sowie für die umliegenden Bestandsgebiete zu teils deutlich verringerten Belastungen führender Lärmschutz geschaffen werden. Von den Schutzwirkungen profitieren demnach auch zahlreiche Anwohner in dem an das Plangebiet angrenzenden Bestandsquartier, so auch das IGH. Hierzu trägt auch die lärmabschirmende Wirkung bei, die sich durch die Aufsiedlung des neuen Quartiers (und dessen Gebäude) und der daraus entstehenden Pufferwirkung zwischen der Lärmquelle an der Bahnstrecke und der bestehenden Wohnbebauung ergibt. In Verbindung mit zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.</p> <p>Eine Nutzung von Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung u. a. aufgrund jahreszeitlicher Veränderungen (belaubter sowie unbelaubter Zustand) nicht berücksichtigt bzw. ausgeschlossen.</p>	
<p>Das von uns gepachtete Gelände der ehemaligen Gärtnerei Lutz wird seit Jahren ökologisch extensiv bewirtschaftet – im Gegensatz zu den übrigen professionell und intensiv genutzten Gärtnereiflächen im östlichen Teil des Areals.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen PG1 (Teilerhalt des bestehenden eva-Gartens) sowie PG3 (neuer eva-Garten) werden im Bebauungsplan planungsrechtlich Flächen gesichert, auf denen eine vergleichbare ökologische extensive Bewirtschaftung ermöglicht wird.</p>	---

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Bedeutung für die Bewohner des IGH</p> <p>Seit mehreren Jahren wird das an unser Wohnheim angrenzende Gärtnereregrundstück mit Gewächshäusern, Frühbeeten, Obstbaumwiese und Gebäuden als „Gartenprojekt“ im Rahmen tagesstrukturierender Maßnahmen genutzt.</p> <p>Zurzeit sind in diesem Projekt drei IGH-Bewohner über das Job-Center Zuffenhausen im Rahmen eines sogenannten „1 Euro-Jobs“ beschäftigt. Diese Bewohner sind in unserer Konzeption für den Grundbetrieb der Gärtnererei verantwortlich.</p> <p>Zusätzlich arbeiten dann nochmals regelmäßig bis zu 15 Bewohner unter Anleitung zweier Mitarbeiter stundenweise im Garten mit. Darüber hinaus werden wir an ein oder zwei Wochentagen von einer Gruppe von Bewohnern aus unserer Partnereinrichtung „Christoph-Ulrich-Hahn-Haus“ (Himmelsleiter 64) unterstützt.</p> <p>Das Gartenprojekt ist eine der wenigen Möglichkeiten, um mit unseren Bewohnern außerhalb des Hauses aktiv zu werden. Es ist für viele zum festen Bestandteil ihres Wochenablaufs geworden. Ein Wegfall hätte vermutlich gravierende negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lebensqualität, das Suchtverhalten und die Motivation unserer Bewohner.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die positiven Impulse, die sich aus den heutigen Nutzungen der eva und des IGH auch für das benachbarte Bestandsquartier generieren, werden von städtischer Seite begrüßt. Wesentliches stadtplanerisches Ziel ist daher die Entwicklung eines integrativen Quartiers, in dem die Nutzungen des IGH einen wichtigen Baustein bilden. In Abstimmung mit der eva wurden entsprechende Regelungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Der Kernbereich des bestehenden Gartens des IGH wird als Grünfläche PG1 mit der Zweckbestimmung Quartiersgarten planungsrechtlich gesichert und bleibt damit erhalten. Das tagesstrukturierende Beschäftigungsangebot für die Bewohner des IGH bleibt hier ebenso möglich wie die Funktion des Gartens als Nachbarschaftsgarten mit der Möglichkeit für Aufenthalt und als Treffpunkt für die Nachbarschaft. Zusätzlich wird im Bereich des bestehenden eva-Gartens ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Anlagen für soziale Einrichtungen mit einem betreuten Beschäftigungsangebot für Personen aller Altersgruppen festgesetzt. Der angestrebte Nutzungskatalog der eva war dabei Basis für die Regelungen des Sondergebiets (u. a. mit Werkräumen für ein betreutes Beschäftigungsangebot, Tagescafé, Gemeinschaftsräumen etc.).</p> <p>Um einen möglichst hohen Anteil an neuem, dringend benötigtem, insbesondere auch bezahlbarem Wohnraum schaffen zu können und gleichzeitig eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung und Arrondierung des neuen Quartiers zu erhalten, ist ein Entfall des nördlichen</p>	ja

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Teils des bestehenden Gartens des IGH erforderlich. Als Ersatz für den entfallenden Teil des Gartens ist im östlichen Plangebiet eine weitere Grünfläche (PG3 mit der Zweckbestimmung Anlage für gärtnerische Nutzung/Kleintierhaltung) geplant. Eine Nutzung dieses Bereichs durch die eva und die Bewohner des IGH ist ebenfalls möglich und vorgesehen.</p> <p>Das Hochhaus des IGH wird planungsrechtlich in seiner Lage und Höhenentwicklung gesichert und erhält eine südliche daran anschließende Erweiterungsfläche am Rotweg.</p>	
<p>Auswirkungen auf den Stadtteil Unsere tagesstrukturierenden Angebote haben einen nicht zu vernachlässigenden Aspekt für den gesamten Stadtteil Rot. Sie wirken sich z.T. unmittelbar positiv auf das Problemfeld „Trinken im öffentlichen Raum“ aus. Die im Garten beschäftigten Bewohner gehen einer sinnvollen Tätigkeit nach, steigern dadurch ihr Selbstwertgefühl, verbessern ihre körperliche Verfassung und verzichten über längere Zeiträume auf Suchtmittel. Ein Erhalt dieses Angebots sichert zudem den Wohnwert für künftige Bauherren und Mieter auf dem restlichen Gelände.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Auf die zuvor aufgeführten Aspekte wird verwiesen.</p>	ja
<p>Verkehrsführung Ein Anschluss des Plangebiets an die Böckinger Straße hätte fast zwangsläufig zur Folge, dass das hauptsächliche Verkehrsaufkommen im westlichen Teil der Straße läge. Damit wären das IGH, seine Bewohner und Mitarbeitenden am stärksten von dem sprunghaft zunehmenden Verkehrslärm betroffen. Ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen (nicht nur durch ein weiteres Wohngebiet, sondern</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die schalltechnischen Rahmenbedingungen (u. a. mit der Untersuchung von maßgeblichen Immissionsorten im Bereich des IGH) umfassend gutachterlich geprüft. Die Umgebung um das Plangebiet (und auch der Bereich</p>	nein

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>auch durch die geplante Kindertagesstätte) stellt für unsere vielfach gehbehinderten Bewohner zudem ein erhebliches Gefährdungspotenzial dar.</p>	<p>des IGH) ist bereits heute teils stark durch Verkehrslärmimmissionen belastet (Analyse-Nullfall und Prognose-Nullfall). So kommt es insbesondere durch Schienenverkehrslärm (vor allem Güterverkehr) nachts zu einer teils deutlichen Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 ebenso wie der Grenzwerte der 16. BImSchV. Mit der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (u. a. Herstellung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke sowie von Unterschottermatten im Gleisbereich des Bahnviadukts) kann ein sehr wirksamer, für das Plangebiet sowie für die umliegenden Bestandsgebiete zu teils deutlich verringerten Belastungen führender Lärmschutz geschaffen werden. Von den Schutzwirkungen profitieren demnach auch zahlreiche Anwohner in dem an das Plangebiet angrenzenden Bestandsquartier, so auch das IGH. Hierzu trägt auch die lärmabschirmende Wirkung bei, die sich durch die Aufsiedlung des neuen Quartiers (und dessen Gebäude) und der daraus entstehenden Pufferwirkung zwischen der Lärmquelle an der Bahnstrecke und der bestehenden Wohnbebauung ergibt.</p> <p>Durch die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichen Wohnraum kommt es im Prognose-Planfall entlang der Böckinger Straße planinduziert zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen und der damit einhergehenden Straßenverkehrslärmemissionen. Um die Lärmemissionsbelastungen für die Anwohner an der Böckinger Straße möglichst gering zu halten, soll im Gesamtverlauf der Böckinger Straße ein lärmarmer Asphalt zur Anwendung kommen. Bei der bestehenden höchstzulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h bewirkt dieser eine Minderung des Lärms von bis zu</p>	

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>3 dB(A). Mit dem angesetzten lärmarmen Asphalt können die Orientierungswerte der DIN 18005 in vielen Bereichen entlang der Böckinger Straße tags und nachts eingehalten werden.</p> <p>In der Gesamtverkehrslärmbetrachtung (Straße und Schiene) kommt es in vielen Bestandsbereichen aufgrund der Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke, einer lärmabschirmenden Wirkung des neuen Quartiers gegenüber der Bestandsbebauung sowie der Verwendung eines lärmarmen Asphalts in der Böckinger Straße sowohl im Tages- als auch Nachtzeitraum zu teils deutlichen Lärmpegelminderungen. Dies gilt auch für den Grundstücksbereich des IGH.</p> <p>Darüber hinaus ist festzustellen, dass es Ziel ist, das Plangebiet als möglichst autoarmes Quartier zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wird u. a. die zulässige Herstellung von Kfz-Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet (WA) beschränkt. Dies hat zur Folge, dass ein geringerer Anteil an Erschließungsverkehr über die Böckinger Straße abgewickelt wird (mit einer damit einhergehenden Reduzierung der planinduzierten Lärmemissionsbelastungen).</p> <p>Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht außerdem die Zufahrt zu einer geplanten Quartierstiefgarage im östlichen Plangebiet vor. Der Erschließungsverkehr des neuen Quartiers wird sich anteilig über den westlichen sowie östlichen Anschlusspunkt der Böckinger Straße an den Rotweg verteilen.</p>	
Gleichermaßen im öffentlichen wie im Interesse der 140 Mitbürger im IGH bitten wir Sie daher aus den genannten Gründen um Prüfung, ob und in-	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Auf die zuvor aufgeführten Aspekte wird verwiesen. Die Landeshauptstadt steht</p>	ja

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
wieweit die Bebauung nicht wenigstens weiter östlich und unter Aussparung des an das IGH angrenzenden Geländes der ehemaligen Gärtnerei Lutz erfolgen kann, sofern nicht ganz auf das Neubaugebiet verzichtet wird. Für ein Gespräch stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.	mittlerweile im intensiven Austausch mit der eva, diese ist aktiv in die Planung eingebunden.	
<u>Gesundheitsamt</u> (Landeshauptstadt Stuttgart) (Schreiben vom 28. Juni 2007) Für die menschliche Gesundheit relevante Umweltparameter sind Klima, Luftschadstoffbelastung, Lärm und ggf. Schadstoffbelastungen des Bodens sowie eine ausreichende Besonnung der für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Gebäuden. Diese Punkte sollten die notwendige Beachtung finden.	Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Notwendige Fachgutachten wurden erstellt. Die im Schreiben aufgeführten Parameter wurden dabei geprüft. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht und in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.	ja
<u>Landesnatschutzverband</u> <u>Baden-Württemberg</u> (Schreiben vom 21. Juni 2007) Diese Stellungnahme erfolgt zugleich im Namen der nach § 29 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände, Landesjagdverband, TV Naturfreunde, BUND, NABU und Schwäbischer Albverein.	Wird zur Kenntnis genommen.	---
Der Bebauungsplan wird abgelehnt.	Wird zur Kenntnis genommen.	---
Die Naturschutzverbände lehnen den Bebauungsplan grundsätzlich ab, da es sich um weitestgehend unversiegelte Fläche handelt. Der Bebauungsplan läuft den Bestrebungen der Landes- und der Bundesregierung zuwider, den Flächenverbrauch durch Neuversiegelung zu senken. Wir wei-	Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt: Die Landeshauptstadt bekennt sich ausdrücklich zum Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB. Die Innenentwicklung	teils

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>sen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Aktion "Flächen gewinnen" der Landesregierung hin. Die Städte und Gemeinden werden nachdrücklich aufgefordert, eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben. Auch die Stadt Stuttgart sollte sich an diese zu recht erhobenen Forderungen halten.</p>	<p>wird mit unterschiedlichen hierfür geschaffenen Instrumenten wie bspw. dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), der Potenzialanalyse Wohnen (PAW) unterstützt und gefördert. Mögliche Standortalternativen im Innenbereich – beispielsweise im Stadtteil Rot – wurden daher im Vorlauf untersucht (u. a. im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans Rot, der PAW sowie dem NBS). Wie auch in anderen Teilen des Stadtgebiets konnten hierbei Innenentwicklungspotenziale (teils mit längerfristigem Entwicklungshorizont/teils im Bereich privater Grundstücksflächen) ermittelt und einer Entwicklung zugeführt werden (beispielsweise das ebenfalls in Entwicklung befindliche Quartier am Rotweg). Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt und dem damit einhergehenden sehr hohen, dringlichen Bedarf an zusätzlichem, auch bezahlbarem Wohnraum (siehe Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030; Themenheft 2/2022 Statistik und Informationsmanagement, Herausgeber: Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart) wird die Notwendigkeit einer diese Innenentwicklungspotenziale ergänzenden Maßnahme in Form der Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße gesehen. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Nutzung teils vorhandener Erschließungsanlagen, kurzfristige Grundstücksverfügbarkeit bei der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft SWSG) ist dort eine zeitnahe Entwicklung des dringend benötigten Wohnraums möglich.</p> <p>Bei der Wohnbaufläche an der Böckinger Straße handelt es sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) um eine der letzten verbliebenen, noch nicht entwickelten Wohnbaufläche im Außenbereich. Eine Entscheidung (inkl.</p>	

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	dem dazugehörigen Abwägungsprozess) über die Entwicklung der Fläche wurde demnach auf der Planungsebene des FNP abgewogen und durch den Gemeinderat getroffen. Die Entwicklung der Fläche ist demnach bereits seit Längerem wichtiger Bestandteil der gesamten städtischen Wohnbauentwicklungsplanung und nicht als eine hiervon losgelöste Einzelmaßnahme im Außenbereich zu werten. Die politischen Gremien haben zuletzt im Jahr 2019 (vgl. GRDRs 529/2019 bezüglich der Auslobung eines Planungswettbewerbs für das Plangebiet) die Entscheidung über die Entwicklung der Fläche bestätigt.	
Außerdem steht der Bebauungsplan im Gegensatz zu den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches, des Bodenschutzgesetzes und zu den Zielen der Raumordnung laut Landesentwicklungsplan.	Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet: Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Vorschriften des Baugesetzbuches und des Bodenschutzgesetzes ebenso berücksichtigt wie sämtliche sonstigen gesetzlichen Vorgaben. Entsprechendes gilt auch für die Ziele der Raumordnung. Ein Verstoß liegt nicht vor.	nein
Wir sehen im vorliegenden Bebauungsplan keineswegs eine sinnvolle Arrondierung, sondern die Zerstörung einer Fläche, die sich hervorragend z. B. zur Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlage anbieten würde.	Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet: In der Gesamtabwägung aller Belange wird der Schaffung von dringend benötigtem, insbesondere auch bezahlbarem Wohnraum der Vorrang eingeräumt vor der Schaffung von zusätzlichen Flächen für eine bestehende Kleingartenanlage.	nein
Es ist erstaunlich, dass trotz Veröffentlichung des Statistischen Amtes der Stadt über den demographischen Wandel, die Tragweite dieser Entwicklung im Stadtplanungsamt immer noch	Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:	nein

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>nicht erkannt wird. Selbst im Großraum Stuttgart ist in 10 – 15 Jahren mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Es gibt keine Rechtfertigung, wegen dieser kurzen Zeitspanne, noch Natur zu zerstören.</p> <p>Bevölkerungszuwächse sind nur noch auf Grund von Wanderungsbewegungen zu erwarten. Es ist aber fraglich, ob es wünschenswert ist, wenn in den Ballungsräumen die Bevölkerung weiterwächst, mit all den damit verbundenen Belastungen für die hier lebenden Menschen und die Umwelt, auf der anderen Seite aber ganze Landstriche in Deutschland ausbluten, was ebenso negative Folgen für die dort noch verbleibende Bevölkerung hat.</p> <p>Wir halten die Konkurrenz-Politik um die immer weniger werdenden Einwohner, wie sie zurzeit unter den Kommunen betrieben wird, für ausgesprochen schädlich für das Gemeinwohl. Eine solche Politik geht zu Lasten der Bürger und der Natur.</p>	<p>Die Äußerung zielt auf grundsätzliche Fragestellungen der Bedarfsermittlung und der Bedarfsdeckung von Wohnraum auf gesamtstädtischer Ebene. Diese sind auf der übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung zu klären. Die Wohnbaufläche an der Böckinger Straße ist Teil des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Der Entscheidungs- und Abwägungsprozess über eine Erforderlichkeit der Fläche ist demnach im Zuge der Flächennutzungsplanung getroffen worden. Der Bebauungsplan überführt die in der vorbereitenden Bauleitplanung festgelegten Zielsetzungen des Flächennutzungsplans in verbindliches Planungsrecht.</p> <p>Darüber hinaus ist anzumerken, dass in Stuttgart entsprechend der Wohnungsbedarfsanalyse (siehe Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030; Themenheft 2/2022 Statistik und Informationsmanagement, Herausgeber: Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart) weiterhin ein sehr hoher und dringlicher Bedarf an – auch bezahlbarem – Wohnraum besteht. Dies gilt entsprechend auch für Wohnraum, der zentrumsnah und gut mit dem ÖPNV an die Stuttgarter Innenstadt angebunden ist, um so Pendlerströme (insbesondere mit dem MIV) und damit einhergehend verkehrsbedingte CO₂-Emissionen minimieren zu können („Kompakte Stadt der kurzen Wege“).</p>	
<p>Das Stadtplanungsamt scheint auch nicht zu berücksichtigen, dass die Nachfrage nach Wohnraum durch staatliche Maßnahmen künstlich gefördert wird und dadurch der Neubau forciert wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Förderung zukünftig verringert wird, wodurch die Nachfrage nach neuem Bauland weniger wird.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Es besteht weiterhin eine angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt mit einem damit einhergehenden sehr hohen, dringlichen Bedarf an zusätzlichem, auch bezahlbarem Wohnraum.</p>	nein

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>rem Wohnraum (siehe Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030; Themenheft 2/2022 Statistik und Informationsmanagement, Herausgeber: Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart). In die Wohnungsbedarfsanalyse fließen sämtliche relevanten Faktoren ein.</p>	
<p>Im vom Gemeinderat am 13. November 1997 einstimmig beschlossenen kommunalen Umweltbericht ist die Verpflichtung enthalten, bis zum Jahre 2010 den Flächenverbrauch zu stabilisieren (Maßnahme 3). Der Bebauungsplan steht somit im Widerspruch zu anderen Beschlüssen des Gemeinderats.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Um dem Flächenverbrauch im Außenbereich entgegen zu wirken, hat die Landeshauptstadt unterschiedliche Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung wie bspw. dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) sowie der Potenzialanalyse Wohnen (PAW) geschaffen. Mögliche Standortalternativen im Innenbereich – beispielsweise im Stadtteil Rot – wurde im Vorlauf untersucht (u. a. im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans Rot, der PAW sowie dem NBS). Wie auch in anderen Teilen des Stadtgebiets konnten hierbei Innenentwicklungspotenziale (teils mit längerfristigem Entwicklungshorizont/teils im Bereich privater Grundstücksflächen) ermittelt werden (beispielsweise das ebenfalls in Entwicklung befindliche Quartier am Rotweg). Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt und dem damit einhergehenden sehr hohen, dringlichen Bedarf an zusätzlichem, auch bezahlbarem Wohnraum wird die Notwendigkeit einer diese Innenentwicklungspotenziale ergänzenden Maßnahme in Form der Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße gesehen. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Nutzung teils vorhandener Erschließungsanlagen, kurzfristige Grundstücksverfügbarkeit bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft</p>	nein

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>SWSG) ist dort eine zeitnahe Entwicklung des dringend benötigten Wohnraums möglich.</p> <p>Bei der Wohnbaufläche an der Böckinger Straße handelt es sich um eine der letzten verbliebenen, noch nicht entwickelten Wohnbaufläche im Außenbereich, die der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) als geplante Wohnbaufläche darstellt. Eine Entscheidung über die Entwicklung der Fläche (inkl. dem dazugehörigen Abwägungsprozess) wurde demnach bereits auf der Planungsebene des FNP abgewogen und durch den Gemeinderat getroffen. Die politischen Gremien haben zuletzt im Jahr 2019 (vgl. GRDRs 529/2019 bezüglich der Auslobung eines Planungswettbewerbs für das Plangebiet) die Entscheidung über die Entwicklung der Fläche bestätigt.</p>	
<p>Die Stadt Stuttgart verfügt über ein großes innerörtliches Flächen-Potential, welches nur entwickelt werden müsste. Diese Gebiete sind zum größten Teil versiegelt und sehr gut an vorhandene Infrastruktur angeschlossen. Durch geeignete Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen ließen sich auch im Bestand gehobene Wohnansprüche verwirklichen.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die Potenziale zur Innenentwicklung wurden und werden systematisch erhoben (u. a. mittels NBS, PAW). Wie auch in anderen Teilen des Stadtgebiets konnten hierbei Innenentwicklungspotenziale ermittelt und einer Entwicklung zugeführt werden (beispielsweise das ebenfalls in Entwicklung befindliche Quartier am Rotweg). Allerdings ist ein wesentlicher Anteil der Flächen mit Innenentwicklungspotenzial nicht in städtischem Besitz, so dass nicht alle für eine Umnutzung oder Nachverdichtung geeigneten Flächen (zumindest nicht kurzfristig) realisiert werden können. Demgegenüber besteht im Plangebiet aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Nutzung teils vorhandener Erschließungsanlagen, kurzfristige Grundstücksverfügbarkeit bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWSG) die Möglichkeit einer zeitnahen Entwicklung</p>	<p>teils</p>

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	des dringend benötigten Wohnraums möglich.	
<p>Konkret weisen wir daraufhin, dass große Teile des ehemaligen Alcatel/SEL-Geländes in Zuffenhausen frei werden, wo sich attraktives Wohnen am Stadtpark verwirklichen ließe. Außerdem verfügt die Stadt Stuttgart auch ohne Verwirklichung von "Stuttgart 21" über große ehemalige Bahnflächen, auf denen sich anspruchsvolles Wohnen in der Stadt verwirklichen lässt.</p> <p>Darüber hinaus gibt es eine große Anzahl von kleinen Bauflächen (Baulücken, Abbruchhäuser, untergenutzte Flächen), die im Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) nicht erfasst sind. Es wird deshalb angeregt, dass die Stadt die Nutzung dieser Flächen vorantreibt, bevor Natur und Landschaft in Anspruch genommen wird.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Für die genannten Bereiche, die sich oftmals in Privateigentum befinden, wird auf die zuvor ausgeführten Aspekte verwiesen.</p> <p>Ehemalige Bahnflächen, die sich in Eigentum der Stadt befinden, werden derzeit entwickelt (Quartier Neckarpark) oder sollen in einem mittel- bis längerfristigen Zeitraum (Stadtteil Rosenstein) entwickelt werden. Auch unter Berücksichtigung dieser Flächen besteht aufgrund zuvor aufgeführter Aspekte für die Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße eine Erforderlichkeit.</p>	teils
<p>Auch ist es fraglich, ob es noch sinnvoll ist, für eine Bevölkerung, in der der Anteil der Älteren immer größer wird, noch Reihenhäuser zu bauen. Reihenhäuser (Leben um die Treppe) sind nicht altengerecht, die Nachfrage nach solchen Wohnformen wird somit zwangsläufig sinken.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Eines der wesentlichen Ziele der Landeshauptstadt ist es, die größtmögliche Anzahl an Wohneinheiten auf einer möglichst geringen zu beanspruchenden Fläche zu generieren. Es ist daher nicht mehr geplant, im Quartier an der Böckinger Straße den Gebäudetyp Reihnhaus zu errichten. Vielmehr ist eine Konzeption mit verdichtetem Wohnungsbau in Form einer qualitätsvollen städtebaulich-architektonischen Dichte vorgesehen, bei der eine hohe gestalterische Qualität und Stadtraumverträglichkeit sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben. Nicht zuletzt aufgrund von gesetzlichen Vorgaben ist daher davon auszugehen, dass hierbei Anforderungen an barrierearmes sowie barrierefreies Bauen erfüllt werden.</p>	ja

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>In Ergänzung zum Umweltbericht erwarten wir, dass eine CO2-Bilanz vorgelegt wird. Durch die Vernichtung von Pflanzenbestand geht CO2-Bindungspotential verloren. Stattdessen entsteht eine CO2-Quelle durch Raumheizung und zusätzlichen Verkehr. Angesichts der weltweiten Klimadiskussion und dem Bestreben der Stadt Stuttgart, die CO2-Emissionen zu senken, sollte diese Bilanz erstellt werden, damit auch dieser Aspekt in die Abwägung einbezogen werden kann.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine bauliche Entwicklung ist auch von einer Klimarelevanz des Bebauungsplans auszugehen. Die Auswirkungen auf das globale Klima können auf der Ebene der Bauleitplanung, die einen planungsrechtlichen Rahmen mit Flexibilität für nachgeordnete bauliche Ausführungsalternativen bietet, jedoch nicht final quantifiziert werden. Eine für die Planungsebene der Bauleitplanung geeignete und mit vertretbarem Aufwand zu bearbeitende CO2-Bilanzierungsmethode gibt es derzeit nicht. Darüber hinaus wird dies gesetzlich auch nicht gefordert.</p>	nein
<p><u>Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart</u> (Schreiben vom 6. Juli 2007)</p> <p>Es existiert ein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop Hasel-Feldhecke am Eisenbahnviadukt in Zuffenhausen-Rot (BiotopNr. 7121-111-0028). Die Biotopfläche einschließlich einer notwendigen Pufferzone ist im Bebauungsplan aufzuführen und separat auszuweisen, um das Biotop an sich zu sichern.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Die gesetzlich geschützte Biotopfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Südlich an die geschützte Fläche grenzt im Plangebiet die Maßnahmenfläche M2 an (Wildbienenhabitate und Nahrungshabitat für samenfressende Brutvögel). Bei der Entwicklung der naturschutzfachlichen und grünordnerischen Zielsetzungen sowie der Regelungen bezüglich der Maßnahmenfläche M2 wurden die Belange des Biotopschutzes berücksichtigt. Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht in das gesetzlich geschützte Biotop eingegriffen.</p>	nein

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	Die planungsrechtliche Festsetzung von Schutzflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nicht möglich. Darüber hinaus besteht hierfür keine Erforderlichkeit, da ein gesetzlicher Schutzstatus ohnehin vorliegt.	
Der Bahndamm selbst wurde als Stadtbiotop kartiert. Ob dies noch existiert muss innerhalb des Verfahrens noch geprüft werden und im Bedarfsfall im Verfahren analog des Biotops zu sichern.	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine aktuelle Biotopkartierung erstellt. Dabei wurden auch diejenigen Bereiche des Bahndamms, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden, erfasst. Die Ergebnisse der Kartierung sind in den Umweltbericht und in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.</p>	ja
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart,</u> <u>Referat Denkmalpflege</u> (Schreiben vom 20. Juni 2007)</p> <p>Zu Ihren Planungen bestehen keine Anregungen oder Bedenken, sowohl aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	---
Wir bitten Sie jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in den Bebauungsplan einzufügen (sofern nicht bereits geschehen).	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	ja
Sollten sich die Grundzüge der Planung nicht ändern, ist eine erneute Beteiligung des Referats Denkmalpflege im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) für dieses Planverfahren nicht mehr notwendig und kann zur Vereinfachung entfallen.	Wird zur Kenntnis genommen.	---

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> (Schreiben vom 12. Juli 2007)</p> <p>Geotechnik Im Plangebiet steht eine Wechselfolge aus unterschiedlich festen und harten Ton-, Sand- und Dolomitsteinen des Unterkeupers an, die bereichsweise von Löss- und Verwitterungslehm wechselnder Mächtigkeit überdeckt ist. In Einzelfällen können Karsthohlräume aus den unterlagernden Kalksteinen des Oberen Muschelkalks bis zur Geländeoberfläche hochbrechen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Es wurden verschiedene bodengeologische und geotechnische Untersuchungen/Gutachten erarbeitet. Diese wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurde der Hinweis an die Vorhabenträgerinnen weitergeleitet.</p>	ja
<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	---
<p>Mineralische Rohstoffe Rohstoffgeologische Belange sind durch die Planung nicht berührt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	---
<p>Grundwasser Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten sowie außerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	---
<p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	---

Behörde mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	be- rück- sich- tigt
Geotopschutz Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	---
<u>Vermögen und Bau Baden-Württemberg</u> (Schreiben vom 21. Juni 2007) Das Amt Stuttgart des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg erhebt namens des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Bedenken und Anregungen werden nicht vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.	---

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Eine Rückmeldung seitens dieser Beteiligten erfolgte nicht:

- DB Projektbau GmbH