

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

a) Schriftliche Anregungen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 4. März 2016 bis zum 4. April 2016 statt. Eine Bürgerin hat schriftliche Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
1	<p>Nr. 1 „Keine Reduzierung der Gebäudehöhe“: Die Beteiligte stellt fest, dass die „im Osten, Süden, und Südosten liegenden Gebäude eine Höhe von sechs bis acht Geschosse“ haben „und dies [wird] sich auch in den nächsten 100 Jahren nicht ändern“ wird.</p>	<p>Zunächst ist klarzustellen, dass der Bebauungsplan nur die maximale Anzahl der Vollgeschosse festsetzt und nicht die Gebäudehöhe. Offensichtlich verwendet die Beteiligte die Begriffe synonym und meint wohl in erster Linie die Anzahl der Vollgeschosse.</p> <p>Es wird aus den Ausführungen der Beteiligten nicht zweifelsfrei klar, welche Gebäude sie meint. Soweit (auch) die im südlichen bzw. südwestlichen Plangebiet liegenden Gebäude Ebinger Weg 7 -11 gemeint sind, so ist festzustellen, dass die Geschossigkeiten nicht geändert werden sollen und dies bereits schon in den „Zielen und Zwecken zum Aufstellungsbeschluss“ dargestellt worden ist. Soweit damit (auch) die weiter südlich, südöstlich und/oder östlich des Plangebiets liegenden Gebäude gemeint sind - die teilweise aber auch neugeschossig sind-, befinden sich diese gerade außerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans. Sie werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans schon aus diesem Grunde nicht berührt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass dem Anliegen der Beteiligten aus diesen Gründen bereits Rechnung getragen ist.</p>	-
2	<p>Nr. 1 Nach Auffassung der Beteiligten muss es möglich sein, Wohnungen von 20 bis 50 m² Größe zu errichten. In Stuttgart herrsche ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum und hier sollte die Chance nicht</p>	<p>Da der Bebauungsplan keine diesbezüglichen Einschränkungen vornimmt, sind Wohnungen in dieser Größenordnung möglich. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Gemeinbedarfsetzung gerade nicht geändert werden soll und daher die Wohnungen dieser Festsetzung</p>	teilweise

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
	verschenkt werden, Wohnungen für Geringverdiener zu schaffen. Es passt nach der Auffassung der Beteiligten nicht zusammen, dass im Ehrlichweg nachverdichtet und hier zur Verfügung stehende Fläche verschenkt werden soll.	Rechnung tragen müssen (z. B. in Form von Personalwohnungen für das Pflegeheim). Das möglicherweise hinter der Anregung stehende Anliegen, die Gemeinbedarfsfestsetzung zumindest teilweise aufzugeben und reine Wohngebäude/Wohnungen zuzulassen, wird nicht aufgegriffen. Es wird in diesem Zusammenhang jedoch darauf verwiesen, dass auch gemeinbedarfliche Wohnangebote den Wohnraumdruck verringern. Mit der Verpflichtung des Vorhabenträgers im städtebaulichen Vertrag, auch gemeinbedarfliches Wohnen auf dem Grundstück des Pflegezentrums zu realisieren, ist davon auszugehen, dass eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks zukünftig gegeben sein wird.	
3	Nr. 1 Umweltbelange: Nach Auffassung der Beteiligten scheint „zu lapidar“ über die Umweltbelange hinweggeschaut zu werden, sodass sie eine Ausweitung zu einer Umweltprüfung fordert. Inzwischen sei bekannt, dass am bzw. bei den Gebäuden Mauersegler und Fledermäuse vorkommen und am Onstmettinger Weg Krötenwanderungen stattfinden. Da sich das Plangebiet direkt am Naturschutzgebiet befindet, können auch andere Tierarten nicht ausgeschlossen werden.	Insbesondere auf Grund eines Hinweises aus dem ehrenamtlichen Naturschutz wurde eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erstellt, die die genannten Aspekte (einschließlich des eventuellen Vorhandenseins weiterer geschützter Tierarten) systematisch untersucht. Eine Ausweitung zu einer formalen Umweltprüfung wird nicht als erforderlich angesehen. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass auch unabhängig von der Erstellung einer formalen Umweltprüfung die wesentlichen Umweltbelange ermittelt und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Gewicht der Umweltbelange wird durch den Verzicht auf die Umweltprüfung nicht geringer.	teilweise
4	Nr. 1 Blockheizkraftwerk: Nach Auffassung der Beteiligten sollte gerade bei einer Neubebauung, die Selbstversorgung mit Strom unterstützt werden. Sie empfiehlt für das Pflegezentrum und die Wohnungen im Plangebiet Blockheizkraftwerk. Die Erzeugung von Strom vor Ort sei ein wichtiger Schritt in der Ener-	Derartige Festsetzungen werden als nicht erforderlich angesehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Vorhabenträgerin im städtebaulichen Vertrag verpflichtet wird, Maßnahmen zur Energieeinsparung umzusetzen.	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
	giewende.		
5	<p>Bauablauf: Die Beteiligte regt an, dass während der fünfjährigen Bauzeit darauf geachtet werden müsse, dass die Kröten während der Wanderzeit nicht von den Baufahrzeugen überfahren und in ihrem Wanderverhalten gestört werden. Das gleiche solle auch für alle anderen Tiere gelten. Die Beteiligte führt aus, dass es seit den vergangenen 40 Jahren in dem Gebiet keine so immensen Bautätigkeiten mehr gegeben hat und deshalb sich die Tiere an die Umgebung gewöhnen konnten, ohne großen Veränderungen ausgesetzt gewesen zu sein.</p>	<p>Die Beeinträchtigung der Erdkröten wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung ermittelt. Der Gutachter empfiehlt die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes, was auch im städtebaulichen Vertrag entsprechend geregelt wurde. Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden zudem Regelungen zum Schutz bestimmter Vogel- und Fledermausarten im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Weitergehende Schutzmaßnahmen werden nicht als erforderlich angesehen.</p>	teilweise

b) Erörterungstermin

Der Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung fand am 10. März 2016 statt. Folgende Anregungen wurden vorgebracht bzw. folgende Fragen gestellt:

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
1	<p>Ein Bürger erkundigt sich danach, inwieweit im Bereich des Gerontopsychiatrischen Fachbereiches eine Erhöhung gegenüber dem heutigen Bestand bzw. ob eine Veränderung der Abstände zur Wohnbebauung geplant ist.</p>	<p>Das Gebäude des Gerontopsychiatrischen Fachbereiches soll grundsätzlich erhalten bleiben. Ein geringer Teil des Gebäudes soll jedoch abgebrochen werden und um einen neuen, dreigeschossigen Erweiterungsbau nach Süden bzw. Westen hin ergänzt werden. Eine Anpassung der Festsetzung zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse ist dadurch nicht erforderlich, da der bisher geltende Bebauungsplan hier bereits drei Vollgeschosse zulässt. Das Baufenster wird entsprechend angepasst, sodass an den entsprechenden Stellen auch die Abstände geringer werden können. Im Bereich des zu erhaltenden Teils des Gerontopsychiatrischen Fach-</p>	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
		bereiche werden im Wesentlichen die heutigen Gebäudekanten als Baugrenze übernommen, sodass gegenüber der Bestandssituation an dieser Stelle keine Abstandsverringering stattfindet.	
2	Es wird gefragt, ob die Anordnung des Eingangs- bzw. Zufahrtbereiches über die Stichstraße erhalten bleibt.	Die Erschließung wird teilweise geändert. Für Besucher soll eine neue Parkieranlage im nördlichen Bereich des Pflegeheimgrundstückes errichtet werden, welche vom Onstmettinger Weg erreichbar sein wird. Hier wird auch ein Fußweg als Hauptzugang angelegt werden, welcher zum „Grünen Anger“ führt, über den beide Pflegeheime erschlossen werden. Die Zufahrts-/Zugangsmöglichkeit über die Stichstraße des Onstmettinger Wegs bleibt zwar grundsätzlich erhalten, allerdings entfällt die Parkieranlage dort. Die Tiefgarage wird nach wie vor über den Ebinger Weg erreicht werden können; eine Anlieferungsmöglichkeit über die Tiefgarage wird zukünftig am östlichen Ende des Onstmettinger Weges (Pflegeheimneubau im Nordwesten) möglich sein.	-
3	Eine Bürgerin erkundigt sich danach, ob eine Erhöhung der Stellplatzzahl geplant sei.	Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Erweiterung der Tiefgarage um 33 Stellplätze geplant. Die oberirdische Anzahl der Stellplätze bleibt in etwa gleich.	-
4	Es wird danach gefragt, wo derzeit die Besucher und Angestellten parken und ob zukünftig eine Änderung geplant sei. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Tiefgarage zu erweitern oder zu erneuern und die Angestellten- und Besucherstellplätze dort unterzubringen.	Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher stehen zum einem oberirdisch zur Verfügung als auch in der Tiefgarage. Der größte Teil der Stellplätze in der Tiefgarage dient jedoch dem Bedarf des Mitarbeiterwohngebäudes. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Erweiterung der Tiefgarage um 33 Stellplätze geplant.	ja
5	Es wird angeregt, die Beschilderung zur Tiefgarage zu optimieren und den Besucherverkehr besser zu lenken.	Die Vertreter der Vorhabenträgerin haben diese Anregung im Erörterungstermin zur Kenntnis genommen. Ansonsten ist hierzu festzustellen, dass die Beschilderung der Tiefgarage kein Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens ist.	nein

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
6	Ein Bürger spricht sich dafür aus, dass die Zufahrt/Anlieferung bzw. die Stellplätze zukünftig von der Nachbar-Wohnbebauung abgewandt angeordnet werden sollen. Eine Lösung könne sein, diese zwischen den beiden zukünftigen Pflegeheimen, d. h. auf dem in den vorliegenden Entwürfen als Grünfläche dargestellten Bereich, anzuordnen.	Im Ergebnis wird dieser Anregung Rechnung getragen, insbesondere durch die neue Parkieranlage im nördlichen Bereich des Pflegeheimgrundstückes, welche vom Onstmettinger Weg erreichbar sein wird.	ja
7	Mehrere Bürger bemängeln die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum. Der Besucherverkehr des Pflegezentrums sei zeitweise sehr hoch und beanspruche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, die dann nicht mehr für Anwohner des Wohngebietes bzw. deren Besucher zur Verfügung stünden. Zudem würde teilweise verbotswidrig geparkt.	Die Vertreter der Stadtverwaltung und der Vorhabenträgerin haben diese Anregung im Erörterungstermin zur Kenntnis genommen. Jedoch ist auch darauf hinzuweisen, dass das Pflegezentrum gegenwärtig bereits den eigenen Stellplatzbedarf auf seinem Grundstück nachweist und damit ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Soweit ordnungswidrig geparkt wird, ist dies ein Umstand, der nicht bebauungsplanrelevant ist, sondern dem mit den Mitteln des Ordnungsrechts begegnet werden muss.	nein
8	Eine Anwohnerin weist darauf hin, dass auf der Balinger Straße oftmals die bestehende Geschwindigkeitsregelung von 30 km/h nicht eingehalten werde. Dies stelle vor allem für Kinder eine Gefährdung dar. Die Situation dürfte sich mit dem zu erwartenden Baustellenverkehr (insbesondere Schwerlastverkehr) verschlechtern. Sie regt in diesem Zusammenhang die Anlegung von Zebrastreifen und weiteren geeigneten Maßnahmen zur Verbesserung der Situation an.	Verkehrsregelnde Maßnahmen können nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sein.	nein
9	Eine Bürgerin stellt fest, dass sie der Presseberichterstat-	Die Neuordnung des Pflegeheimgrundstücks besteht aus mehreren Baupha-	-

Nr.	Anregungen/Fragen Beteiligte Nr.	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigung
	<p>tung entnommen habe, dass die Bauzeit für die Neuordnung des Pflegezentrums 5 Jahre betragen soll. Dies empfindet sie mit Blick auf die Lärm- und sonstige Belastung als sehr lange. Sie fragt nach dem Grund für die Länge der Bauzeit.</p>	<p>sen, welche insbesondere auch damit zusammenhängen, dass zur Vermeidung von Interimsunterbringungen der Pflegebedürftigen der Abbruch und Neubau schrittweise erfolgen muss. Dies wird zu einer längeren Bauzeit führen.</p>	
10	<p>Es wird danach gefragt, welche Maßnahmen zur Begrenzung des Baustellenlärms getroffen werden sollen.</p>	<p>Derartige Festsetzungen können nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sein.</p> <p>Es ist jedoch festzustellen, dass unabhängig davon ordnungsrechtliche bzw. immissionsschutzrechtliche Vorgaben zum Baustellenlärm bestehen. Insbesondere die Nachtzeit ist entsprechend geschützt.</p>	-
11	<p>Ein Bürger fragt danach, ob ein Dokument vorliegt, mit dem sichergestellt wird, dass der Gerontopsychiatrische Fachbereich nicht gegenüber dem Bestand erhöht wird. Falls dies nicht der Fall sei, regt er an, dass eine solche Erhöhung nicht ermöglicht werden soll.</p>	<p>Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben bereits die „Ziele und Zwecke zum Aufstellungsbeschluss“ vorgelegen. Diese umreißen noch recht allgemein die bestehende Planungsabsicht, auf die die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange noch Einfluss nehmen können. Am Schluss des Verfahrens steht der Bebauungsplan als verbindliches Dokument, dem sich dann auch entnehmen lässt, wie viele Vollgeschosse maximal errichtet werden können. Es ist jedoch durchaus auch denkbar, dass der Bebauungsplan einen gewissen Spielraum bei der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse zulässt, d. h. dass zukünftig mehr Vollgeschosse zulässig sein können als es im Moment den Planungen (zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung) der Vorhabenträgerin entspricht.</p> <p>Hinsichtlich der möglichen Erhöhung des Gerontopsychiatrischen Fachbereich wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 1 (oben in dieser Tabelle) verwiesen.</p>	-