

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Mönchfeldstraße/ Balthasar-Neumann-Straße (Mühl 85)  
im Stadtbezirk Mühlhausen**

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO  
mit Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9. August 2019 erneut um Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten.

Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- NABU Stuttgart e.V.
- Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart
- Stadtwerke Stuttgart
- Stuttgarter Straßenbahnen AG
- Südwest Rundfunk
- Terranets bw GmbH
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
<b>1</b>	<b>Gesundheitsamt</b> Schreiben vom 12. August 2019		
1.1	Keine Einwände.	Kenntnisnahme	---
<b>2</b>	<b>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung</b> Schreiben vom 13. August 2019		
2.1	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich keine Anlagen der BW. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme	---
<b>3</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21</b> Schreiben vom 21. August 2019		
3.1	Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Kenntnisnahme	---
3.2	Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung der Planunterlagen – soweit möglich in digitalisierter Form- zugehen zu lassen.	Dem Regierungspräsidium wird nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung zugesandt.	ja
3.3	Nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Mönchfeldstraße/ Balthasar-Neumann-Straße“ ist jedoch nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da	Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart wird im	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>der Flächennutzungsplan im Plangebiet größtenteils Grünfläche darstellt und nach dem Bebauungsplan künftig ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist.</p>	<p>Zuge der Berichterstattung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Das Regierungspräsidium Stuttgart wurde im Verfahren bereits mehrfach beteiligt.</p>	
4	<p><b>Polizeipräsidium Stuttgart</b> Schreiben vom 28. August 2019</p>		
4.1	<p><u>1. Sicherheit durch Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte</u> Die Lebensqualität der Menschen in den Städten und Gemeinden ist auch wesentlich von ihrem Sicherheitsempfinden bestimmt. Wissenschaftliche Studien und Erfahrungen aus der Praxis belegen, dass für das Sicherheitsgefühl der Menschen und die Kriminalitätsentwicklung die städtebaulichen Verhältnisse von großer Bedeutung sind. Die Berücksichtigung von präventiven städtebaulichen Aspekten im Rahmen der Planung und Unterhaltung von urbanen Gebieten beachtet und minimiert die Nachteile aus risikofördernden Bau- und Gestaltungsformen und schafft die Voraussetzungen für ein sicheres und lebenswertes Umfeld. Prävention im baulichen Zusammenhang bedeutet, dass eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes Risiken und Fehlentwicklungen möglichst ausschalten bzw. minimieren sollte. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.</p>	Kenntnisnahme	---
4.2	<p><u>2. Betrachtungsraum</u> Das zu bebauende Gelände erstreckt sich vom Christoph-Ulrich-Hahn-Haus (CUHH), Himmelsleiter 64, bis hin zum Ende des Sackgassenbereichs der Balthasar-Neumann-Straße in nördlicher Richtung. <u>3. Bebauung</u> Aus kriminalpräventiver Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben. Einige der sich momentan noch im Baugebiet befindlichen Garagen, die ehemalige Tankstelle sowie der Bolzplatz nebst Tischtennisplatten sollen abgerissen</p>	Kenntnisnahme	---

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>und überbaut werden. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Brachland mit Wildwuchs. Somit ist ein Vergleich der bisherigen Kriminalitätsbelastung des Gebiets auf Basis der bisherigen Bebauung zur neu geplanten Bebauung nicht zielführend. Im Umfeld des Bebauungsgebietes weist die Häufigkeitszahl der Straftaten im Vergleich zu ähnlichen Wohngebieten keine besonderen Abweichungen auf.</p>		
4.3	<p><u>3.1. Bau von sechs „L-förmigen“ Baukörpern mit fünf – sechs Stockwerken und begrünten Innenhöfen</u>  Bebauung: Übersichtlichkeit und räumlich geradlinige Strukturen vermitteln innerhalb von Kerngebieten in Verbindung mit umfangreichen Orientierungsmöglichkeiten ein positives subjektives Sicherheitsempfinden. Weiterhin positiv wirken sich raumordnende Maßnahmen aus. Eine abwechslungsreiche Gestaltung der Gebäudestrukturen steigert die Aufmerksamkeit des Benutzers und der Bewohner und trägt so zur sozialen Kontrolle und zur Übernahme von Verantwortung für das eigene Wohnumfeld bei.  Die Überschaubarkeit der Wohngebäude und der Gebäude mit gemischter Nutzung sollte gegeben sein. Eine beengend wirkende Bauweise durch zu groß dimensionierte und nicht unterteilte Wohnkomplexe ist in geeigneter und architektonisch möglicher Weise zu vermeiden.  Im Falle der vorliegenden Planungen werden diese Kriterien erfüllt. Die geradlinigen Gestaltungen der Gebäudegrundrisse und die Anordnung der Gebäude in „L-Form“ bildet in Verbindung mit den entsprechenden öffentlichen und den angedachten Grünflächen ein Ensemble, welches einen Maximalwert an subjektiver Sicherheit erreicht. Es ergibt sich so eine ideale Beobachtungsmöglichkeit, die auch aus den geplanten mehrgeschossigen Häusern dem Betrachter nach Außen die Möglichkeit gibt, Personen zu erkennen und Sachverhalte zu beurteilen. Dies stellt eine wünschenswerte soziale Kontrolle dar.  Gerade in der geplanten hohen Siedlungsdichte wie im vorliegenden Fall ist ein Mindestmaß an Privatsphäre erforderlich, um das oben beschriebene subjektive Sicherheitsgefühl zu stärken und Verantwortung für das eigene Umfeld zu übernehmen.  Die Anordnung der Fenster hin zur Straße ermöglicht u. a. eine hohe Sozialkontrolle. Die Raumeinteilung wiederum kann die zeitliche Anwesenheit von „Beobachtern“ begünstigen.  So sind über den Tag verteilt durch die gewählte Einteilung der Wohngebäude in Verbindung mit Gewerbe</p>	Kenntnisnahme	---

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>immer verschiedenste „Beobachter“ mit Blick hin zur Straße vorhanden.</p> <p>Die Planung der Wohneinheiten in Größe, Lage und Ausgestaltung soll einerseits Konflikte vermeiden, andererseits aber auch eine homogene Bewohnerschaft sicherstellen. Die im Bebauungsplan beschriebene Lösung, vorzugsweise Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen zu schaffen, wird aus der kriminalpräventiven Sichtweise auch präferiert und befürwortet, da so eine Durchmischung von gesellschaftlicher Mischstruktur der Bewohner erreicht werden kann. Dies kann neben einer in der Altersstruktur gemischten Wohnbevölkerung zu einem wünschenswerten Mehrgenerationenwohnen führen und beitragen.</p>		
4.4	<p>Zudem ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, die Vergabe von Ladengeschäften und Gastronomie zugelassen und vorgesehen. Hierbei wäre es aus präventiver Sicht wünschenswert, wenn durch die Berücksichtigung der Öffnungszeiten der jeweiligen Betriebe ein gleichmäßiger, über den Tag verteilter Besucherstrom erreicht werden könnte. Eine unmittelbare Nachbarschaft von Geschäften der Tagesversorgung im Segment nicht zentrenrelevanter Sortimente und Gastronomiebetriebe mit unterschiedlichen Öffnungszeiten könnte dies gewährleisten.</p> <p>Gleichzeitig möchten wir Seitens der Polizei auch darauf hinweisen, dass eine Häufung von Gaststätten auf engem Raum möglicherweise auch Publikum anziehen kann, das sich erfahrungsgemäß nicht adäquat verhalten wird, vom übermäßigen Alkoholkonsum bis hin zu Lärmbelästigungen und zur Begehung von Straftaten. Eventuell besteht von Seiten der Kommune die Möglichkeit, das Segment der Gaststätten dahingehend in Betracht zu ziehen, dass sich unter den Gaststätten nicht nur reine Schankbetriebe, sondern auch „Speisegaststätten“ unter entsprechenden Qualitätspunkten befinden.</p>	<p>Im Bebauungsplanverfahren kann keine Regelung zu Öffnungszeiten der Gastronomie getroffen werden. Es sind lediglich Speise- und Schankwirtschaften, die WA-verträglich sind, zugelassen. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Gewerbeeinheit im gesamten Plangebiet vor.</p>	nein
4.5	<p><u>Begrünte Innenhöfe/ Außenanlagen:</u></p> <p>Die Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern angenommen werden, sorgt dies im Regelfall für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen. Diese ist zudem wie oben beschrieben durch die „L-förmige“</p>	<p>Kenntnisnahme, die Anregungen wurden an die Bauherren weitergegeben.</p>	---

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Anordnung der Gebäude und der daraus resultierenden „freien Sicht“ auf die Innenhöfe gegeben. Es wird angeregt, die Zuwegung zu rein privaten Bereichen durch Gestaltung der Bodenbeläge deutlich kenntlich zu machen. Zudem wäre es aus kriminalpräventiver Sicht wünschenswert, wenn die geplanten Innenhöfe eine hochwertige, bestenfalls Vandalismus sichere Ausstattung erhalten würden.</p> <p>Die bauliche Ausgestaltung des Außenbereichs sollte dem Benutzer klare Hinweise dazu geben, welche Bereiche gewollt öffentlich sind bzw. welche Bereiche nur teilweise öffentlich oder gar nicht öffentlich zugänglich sind. In diesem Zusammenhang bietet sich die Gestaltung der Wege mit verschiedenen Belägen an, sowie ein verständliches und vollständiges Leit- und Orientierungssystem. Bereiche mit zwingendem Ausschluss Unberechtigter sollten umzäunt oder in anderer geeigneter Weise geschützt werden.</p> <p>Die Anlage sollte nach Fertigstellung keine unübersichtlichen Bereiche aufweisen und eine Struktur klar erkennbar sein. Idealerweise wäre es zudem wünschenswert, große Freiflächen zu strukturieren.</p>		
4.6	<p><u>3.2. Erweiterung des Christoph-Ulrich-Hahn-Hauses sowie Neubau einer direkt an das Gelände anschließenden Kindertagesstätte</u></p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine konkreten Probleme bei der Erweiterung des Bebauungsvorschlags gesehen.</p> <p>Als nicht unproblematisch wird jedoch die Planung einer unmittelbar an das Gelände des CUHH anschließenden Kindertagesstätte gesehen. Kinder sind einer besonders schutzbedürftigen Gruppe zuzuordnen. Die Kombination mit Kindern einer Kindertagesstätte und Menschen mit Suchtproblemen oder psychischen Erkrankungen kann dann zu Konflikten und Problemen führen, wenn die Nutzungsberechtigungen nicht klar räumlich erkennbar sind. Es sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass eine deutliche Zonierung für private, halbprivate / halböffentliche und öffentliche Bereiche besteht und die Nutzungsberechtigungen und -beschränkungen klar definiert sind. Werden die Grenzen der verschiedenen Bereiche akzeptiert und toleriert, kommt es zu weniger Störungen und Konflikte können vermieden werden. Diesen Umstand geben wir vor allem in Bezug auf die geplante unmittelbare Nähe des Erweiterungsanbaus des CUHH und der Kindertagesstätte zu bedenken.</p>	Für das Baufeld angrenzend an das CUHH setzt der Bebauungsplan WA fest. Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan, hier wären neben Wohnbebauung auch andere soziale Nutzungen, u. a. eine Kita zulässig. Lediglich befürchtetes soziales Konfliktpotential kann innerhalb eines WA keine Zonierungen rechtfertigen.	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Dasselbe gilt für das Verhältnis der über der KITA wohnenden Personen und den Bewohnern des CUHH. Auch hier kann es aufgrund von unterschiedlichen Nutzern und den daraus resultierenden unterschiedlichen Bedürfnisse zu Konflikten kommen.</p>		
4.7	<p><u>3.3. Bau eines zehnstöckigen Wohnhauses nördlich der Suttnerstraße</u>          Bezüglich des Standorts und des geplanten Baus eines zehnstöckigen Hochhauses werden aus kriminalpräventiver Sicht keine Probleme gesehen. Hierbei finden die zum Teil schon unter 3.1 aufgeführten Präventionsempfehlungen ebenso Anwendung. Die Anlage sollte nach Fertigstellung keine unübersichtlichen Bereiche aufweisen und eine Struktur klar erkennbar sein, um so sogenannte Angsträume zu vermeiden.          Grundsätzlich wäre es weiterhin wünschenswert, auf die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege zu achten. Die Zugänge zu den Gebäuden und den Freiflächen sollten gut einsehbar und die Nutzungsberechtigungen klar definiert sein, somit kann eine soziale Kontrolle stattfinden und z. B. unerwünschte Personen frühzeitig erkannt werden (z. B. Haustürengeschäfte o. a.) und so zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner beitragen.</p>	<p>Kenntnisnahme; Gestaltung der Zugangsbereiche zu Gebäuden sind nicht im Bebauungsplan regelbar. Die Anregung wurde an die Bauherren weitergegeben.</p>	nein
4.8	<p><u>4. Gestaltung von Freiflächen und Außenbereichen</u>          Durch das Vorhandensein von gemeinsam genutzten Grünflächen und Gemeinschaftsräumen erfolgt eine Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls der Bewohner und Benutzer. Gleichzeitig wird somit eine Zunahme der Bereitschaft, Verantwortung für das eigene Umfeld zu übernehmen, geschaffen. Jedoch sollte eine klare Kennzeichnung und Trennung zwischen „privat, öffentlichen sowie halböffentlichen“ Flächen erfolgen.          Möglicherweise kann es dort jedoch zu einer problematischen Vermischung von verschiedenen Nutzergruppen und den Anwohnern kommen. Zu erwarten dürfte die Frequentierung der Grünflächen vor allem in der wärmeren Jahreszeit sein. Aus polizeilicher Sicht würde deshalb als eine Mindestmaßnahme eine entsprechende Benutzerordnung für den Quartier-Platz als sinnvoll erachtet werden, um bereits im Vorfeld rechtliche Handhabe und Voraussetzung für ordnungspolizeiliche Maßnahmen sicherzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme; die Anregungen wurden an die Bauherren weitergegeben.</p>	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
4.9	Im Bereich von Grünflächen sollten Bäume eine freigeschnittene Stammhöhe von mindestens 2 Meter erreichen. Großflächig Sichtbehinderungen bildende Gehölze, die nicht rückgeschnitten werden können, sollten vermieden werden. Aus diesem Grund ist die in der Begründung aufgeführte Wahl von sog. „Solitär-bäumen“ seitens der Polizei ausdrücklich zu befürworten. Buschwerk sollte niedrig gehalten werden, aber seinen den Raum aufteilenden Zweck in der Wirkung nicht verlieren.	Kenntnisnahme	nein
4.10	Abstellanlagen für Fahrräder und Pedelecs, sofern sie im Außenbereich sind, sollten aus kriminalpräventiver Sicht so platziert werden, dass sie von der Wohnbebauung gut einsehbar sind. Eine Kombination mit einer raumteilenden Funktion ist gerade auf den Innenhof ähnlichen Flächen der geplanten Bebauung möglich. Die Abstellanlagen sollten entsprechend Möglichkeiten zur Sicherung der Zweiräder bieten.	Kenntnisnahme; Die Anregungen wurden an die Bauherren weitergegeben.	nein
4.11	Die für den angedachten Neubau der Mehrfamilienhäuser notwendige Fällung zahlreicher bestehender Bäume sowie die Bebauung von Grünflächen könnten zu Protesten von Umweltaktivisten führen. Hier wäre eventuell eine Vorab-Kommunikation anzudenken, in der die angedachten Maßnahmen dargelegt und auf die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführte Neubepflanzung der Grünflächen bzw. die Neupflanzung von Bäumen hingewiesen wird.	Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mehrfach zur Planung informiert und beteiligt.	nein
4.12	<u>Spielplätze</u> Durch die Errichtung bzw. sogar teilweise Vergrößerung von Kleinkinderspielplätzen (ÖGr <sub>1</sub> – ÖGr <sub>4</sub> ) wird der aus der Landebauordnung entstehenden Verpflichtung zum Bau von Spielplätzen in Neubaugebieten ausreichend Rechnung getragen. Aus kriminalpräventiver Sicht ist es bei der Gestaltung von Spielplätzen jedoch auch wichtig, dass neben den Anforderungen an Vandalismus Sicherheit die soziale Kontrolle von außen ein wichtiger Sicherheitsaspekt ist. Spielplätze sollen von den umliegenden Gebäuden gut einsehbar sein und über ein geordnetes Wegekonzept verfügen. Sitzgelegenheiten sind möglichst so anzulegen, dass spielende Kinder keine unmittelbare Gefährdung für die sitzenden Personen darstellen. Dies trifft für die Bereiche ÖGr <sub>1</sub> , ÖGr <sub>2</sub> und ÖGr <sub>4</sub> zu, da eine soziale Kontrolle mindestens von einer, meist aber von mehreren Seiten erfolgen kann.	Der Spielplatz vor Ort wird in die neue Planung übernommen. Das Gebiet war ursprünglich nur von Garagen umgeben und wird durch die Wohnbebauung neu gegliedert. Es ist also von einer Verbesserung der sozialen Kontrolle auszugehen. Aus immissionsschutzrecht-	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Bei der geplanten Spielfläche ÖGr<sub>3</sub> ist durch die Lage inmitten der Grünfläche eine ausreichende Einsehbarkeit jedoch nicht gegeben. Der Abstand zu den Balkonen der Gebäude südwestlich ist so groß, dass die Möglichkeit, Personen oder Sachverhalte zu erkennen, nicht gegeben ist.</p> <p>Auch aus den anderen Richtungen (Bahnlinie/Radweg, Garagen, Grünfläche) ist nach hiesiger Ansicht keinerlei Sozialkontrolle vorhanden. Weder gegenüber den spielenden Kindern und deren Handeln, noch gegenüber Einflüssen von außen.</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht ist daher der Standort ÖGr<sub>3</sub> für einen Spielplatz nicht besonders geeignet.</p>	<p>lichen Gründen müssen Spiel- und Bolzplätze für Kinder ab 14 Jahren einen gewissen Abstand zur Wohnbebauung einhalten oder mit lärmabschirmenden Maßnahmen (Lärmschutzwand) umgeben werden.</p> <p>Kleinkinderspielplätze sind auf den privaten Grundstücken in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden vorgesehen.</p>	
4.13	<p><u>Beleuchtung</u></p> <p>Licht bedeutet Sicherheit. Eine entsprechende Beleuchtung öffentlicher Straßen steigert den Wohnwert und das subjektive Sicherheitsempfinden nachhaltig. Täter schreckt Helligkeit von der Tatausführung ab, da ein höheres Entdeckungsrisiko gegeben ist.</p> <p>Auch bei der Straßenbeleuchtung gilt, es sollte eine gleichmäßige und durchgängige Straßenbeleuchtung vorhanden sein. Dunkle oder schlecht einsehbare Bereiche sind zu vermeiden. Die Beleuchtung soll in jedem Fall eine klare Linienführung erkennen lassen und wenn möglich auch eine die Orientierung unterstützende Funktion wahrnehmen. Dies kann beispielsweise durch unterschiedliche Lichtfarben geschehen.</p> <p>Bei der Beleuchtung der gesamten Außenbereiche, Straßen, Wege und Plätze sollte die DIN EN 13201 Straßenbeleuchtung beachtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme, Beleuchtung wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt. Die Hinweise wurden an das Tiefbauamt und die Baugenossenschaften weitergegeben.</p>	nein
4.14	<p><u>Verkehrswege</u></p> <p>Von Seiten des Polizeipräsidiums Stuttgart bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken. Insbesondere ergeben sich aus den Unterlagen keine Hinweise auf Änderungen der Straßenführung im Plangebiet. Laut Erläuterung sollen die Belange der</p>	Kenntnisnahme	---



Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Haupttradrouten 8 berücksichtigt und entlang der Stadtbahntrasse U 7 zur Erschließung des neuen Wohnungsangebots ein zusätzlicher Z-Überweg geschaffen werden.</p> <p>Abschließende Anmerkungen aus verkehrlicher Sicht sind in diesem Projektstadium noch nicht geboten bzw. haben sich aufgrund der Erläuterung erübrigt.</p>		
4.15	<p>Es bleibt im Vorfeld noch anzumerken, dass jeweils nur eine Einfahrt in das Bau-/Wohngebiet (Suttnerstraße für die Baufelder 8 und 9 und Balthasar-Neumann-Straße/Himmelsleiter für die Baufelder 1 bis 5) führt. Damit keine erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen vorkommen oder übermäßiger Lärm entsteht, wäre es sinnvoll diesen Umstand bei der Planung zu berücksichtigen und die An- und Abfahrt zu den Baustellen verkehrsplanerisch den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.</p>	<p>Kenntnisnahme, die Baustellenkoordination ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.</p>	nein
4.16	<p>Sollten die Planungen so konkret werden, dass beispielweise Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke nach RAS) anhand von Plansätzen beurteilt werden müssen – insbesondere in Zusammenhang mit der Haupttradrouten- sollte das Polizeipräsidium diesbezüglich zu gegebener Zeit erneut von der städtischen Fachdienststelle angehört werden.</p>	<p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die erforderlichen Sichtdreiecke nachgewiesen.</p>	nein
4.17	<p>In Bezug auf die KiTa sollte ein Angebot für die Bring-/Holdienste, das sog. „Elterntaxi“, ggf. berücksichtigt werden. Der Begriff „Elterntaxi“ veranschaulicht das Phänomen, dass wie in diesem Fall, Kinder in Form eines bequemen Transportservice von ihren Eltern zur KiTa gebracht werden. Dies kann zu Beginn bzw. Ende der KiTa-Zeiten ein Art „Verkehrs-Rushhour“ mit teils chaotischen Park- und Fahrsituationen nach sich ziehen.</p> <p>Diesem Umstand bzw. diesem Phänomen sollte bei der weiteren Planung ebenfalls Rechnung getragen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme; Kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Erforderliche Plätze für den Hol- / Bringverkehr können im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ggf. berücksichtigt werden.</p>	nein
4.18	<p>Dem für die Neubebauung erforderlichen teilweisen Wegfall bestehender Garagen wird durch Neubau/Gestaltung verschiedener Parkmöglichkeiten in den Bereichen Balthasar-Neumann-Straße, Himmelsleiter und dem ehemaligen Bolzplatz Rechnung getragen. Dabei sollte auf eine übersichtliche Ausgestaltung geachtet werden, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu</p>	<p>Kenntnisnahme; Geplant ist eine offene Gestaltung der Stellplätze mit Baumscheiben und Baumpflanzungen. Die Anre-</p>	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.</p> <p>Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen wird eine ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens zwanzig Lux in allen Bereichen empfohlen.</p> <p>Das Verhältnis, je Wohnung einen Stellplatz nachzuweisen, wird von hiesiger Seite aus als ausreichend erachtet.</p>	<p>gungen wurden darüber hinaus an die Bauherren weitergegeben.</p>	
4.19	<p><u>7. Tiefgarage und unterirdische Bauwerke</u></p> <p>Laut Bebauungsplan soll das allgemeine Wohngebiet (WA) durch Garagen zu großen Teilen unterbau werden. Solche Tiefgaragen und deren Zugänge stellen regelmäßig Angsträume dar. Das Betreten oder Befahren solcher Orte ist meist mit Vorbehalten behaftet und oft durch Angstzustände begleitet. Objektiv trägt hierzu oftmals die niedere Bauweise, schlechte Beleuchtung, verwinkelte Bauweise, Vandalismus Schäden (Graffiti u. a.), Verschmutzung und die zu bestimmten Tageszeiten schlechte Frequentierung bei. Die bei vielen Menschen geäußerten Vorbehalte zur Nutzung von Tiefgaragen und Parkhäusern, hierbei vermehrt Opfer von Raub- und Sexualdelikten zu werden, oder Opfer eines Kfz-Einbruchs, lassen sich durch das Kriminalitätslagebild nicht bestätigen. Die Vorbehalte entsprechen nicht der tatsächlichen Gefährdung.</p> <p>Wünschenswert wäre z. B. eine bauliche Gestaltung mit Tageslicht. Dies vermittelt dem Benutzer eine Verbindung nach draußen. Laut den vorliegenden Plänen ist bislang nicht ersichtlich, ob eine solche Verbindung vorgesehen ist. Wünschenswert wäre zudem, wenn für die Tiefgarage noch mit Lichtkuppeln oder Lichttürmen geplant werden könnte.</p> <p>Eine weitere Empfehlung aus kriminalpräventiver Sicht wäre, Treppen, Zugänge, Verteilerebenen, Aufzüge und deren Vorräume, Zu- sowie Abfahrten, Service- und Notrufeinrichtungen mittels Beleuchtungseinrichtungen ständig zu beleuchten. Die Beleuchtung sollte idealerweise so angeordnet sein, dass Schattenbildung und dunkle Bereiche vermieden werden.</p> <p>Eine temporäre Abschaltung der Parkdeckbeleuchtung und Steuerung über Bewegungsmelder oder Smart-Home Technologie sollte so erfolgen, dass die Beleuchtung bereits geschaltet wird, bevor der Nutzer</p>	<p>Kenntnisnahme; Die Anregungen wurden an die Bauherren weitergegeben. Aufgrund der topographischen Lage ist von einer z. T. natürlich belichteten und belüfteten Tiefgarage auszugehen.</p>	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>den Parkbereich betritt. Der Benutzer betritt somit subjektiv auch nicht erst einen dunklen Raum, der dann erst beleuchtet wird. Es besteht sonst immer die Unsicherheit beim Nutzer, dahingehend, ob die Beleuchtung tatsächlich funktioniert, was dessen Akzeptanz einer Tiefgarage einschränkt.</p> <p>Baulich bedingte, meist aus statischen Gründen entstehende Nischen und „tote Winkel“ sollten vermieden werden. Bei Nischen und Winkel, welche aus statischen Gegebenheiten entstehen, wäre es für die Minimierung von Tatgelegenheiten vorteilhaft, diese mittels zusätzlicher baulicher Maßnahmen zu verschließen.</p> <p>Verschmutzungen und Müllablagerung wirken sich auch in Tiefbauwerken negativ auf das subjektive Sicherheitsempfinden aus. Sie erwecken den Eindruck der Verwahrlosung und einer geringen sozialen Kontrolle. Daher sollten zumindest an den Zugängen zur Tiefgarage Abfallbehälter aufgestellt werden. Weiterhin Aschenbecher, sollte der Zugang aus einem Bereich erfolgen, in dem geraucht werden darf (Außenanlagen).</p>		
4.20	<p>Technische Sicherung</p> <p>Es wird dringend empfohlen, vor dem Bauvorhaben die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Stuttgart einzubinden, um ein individuelles Sicherungskonzept zu erstellen.</p>	Kenntnisnahme Weitergabe an Baugenossenschaften.	tlw.
<b>5</b>	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b>  <b>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b>          Schreiben vom 29. August 2019</p>		
5.1	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p>	Kenntnisnahme	---
5.2	<p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p>	Kenntnisnahme	---
5.3	<p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das</p>	Die Ergänzungen wurden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufge-	ja

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<p>Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten (einschließlich der Baugrundkarte von Stuttgart) befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese Keupergesteine werden gemäß der für die Baugrundkarte ausgewerteten Bohrungen zwischen 0,3 m und 3,6 m mächtigen quartären Lockergesteinsablagerungen überdeckt.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Verkarsterscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründerhorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung, bei Antreffen verkarstbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw.</p>	<p>nommen. Es werden keine Grundzüge der Planung tangiert.</p>	

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	lehmerfüllter Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.		
5.5	<b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme	---
5.6	<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme	---
5.7	<u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Aus hydrologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme	--
5.8	<u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme	---
5.9	<u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme	---
<b>6</b>	<b>Amt für Umweltschutz</b> Schreiben vom 4. September 2019		
6.1	<u>Naturschutz</u> Im städtebaulichen Vertrag werden nun ausschließlich heimische Arten bei der Dachbegrünung und den Gehölzen vorgeschrieben. Es wird empfohlen, auch im Text zum Bebauungsplan unter dem Kapitel "Pflanzverpflichtungen" ebenfalls den Begriff „heimische Arten“ anstatt "vorwiegend heimische Arten" zu verwenden. Dies ist ansonsten inkonsistent und der Begriff "vorwiegend" nicht definiert.	Die redaktionelle Änderung wurde nicht übernommen. Die Festsetzung wurde nicht mehr geändert.	nein
6.2	<u>Immissionsschutz</u> Folgende Änderung unter der Ziffer 15 des städtebaulichen Vertrages ist vorzunehmen:  <i>„<del>Staub- und Lärm</del>minderungsplan Staubminderungsplan und Lärmschutz für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb</i>  <i>Zur Vermeidung bzw. Verminderung der baubedingten Staubemissionen <del>-und Lärmemissionen</del> für Gebäudeabriss und Baustellenbetrieb, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, einen Staubminderungsplan <del>-und</del></i>	Der städtebauliche Vertrag wurde bereits unterzeichnet, die Änderungen können nicht mehr aufgenommen werden. Die Vertragspartner wurden über die	nein

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berücksichtigt
	<i>Lärminderungsplan mit Überwachungskonzept gemäß dem "Merkblatt zur Staubminderung auf Großbaustellen" der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz (Immissionsschutzbehörde) aufzustellen und entsprechend umzusetzen. (...)</i>	Anregung informiert.	
6.3	<u>Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten/Schadensfälle und Abwasserbeseitigung.</u> <u>Stadtklimatologie/Lufthygiene, Verkehrslärm und Energie</u> Keine Hinweise.	Kenntnisnahme	---
<b>7</b>	<b>Netze BW GmbH</b> Schreiben vom 5. September 2019		
7.1	Unsere vorhandenen Versorgungsleitungen der Sparten Strom, Wasser und Fernwärme nördlich der Suttnerstraße wurden zwischenzeitlich aus dem geplanten Baufenster verlegt. Die Lage dieser verlegten Leitungen ist aus den beiliegenden Plänen im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen. Eine Aussage, ob weitere Netzerweiterungen notwendig werden, ist erst möglich, wenn belastbare Leistungswerte bzw. Verbrauchsdaten (für die geplanten 170 Wohnungen) bei uns vorliegen. Rechtzeitige Koordinierungen zu unseren Fachplanern sind notwendig. Es bestehen keine weiteren Einwände zu dem o.g. Bebauungsplan.	Kenntnisnahme	---
<b>8</b>	<b>Verband Region Stuttgart</b> Schreiben vom 9. September 2019		
8.1	Hierzu gelten weiterhin unsere zustimmenden Stellungnahmen vom 7. Juni 2013 und 21. November 2016. Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.	Kenntnisnahme	---
<b>9</b>	<b>Unitymedia</b> Schreiben vom 18. September 2019		
9.1	Zum o. a. Bauvorhaben wurde mit dem Schreiben vom 24.10.2013 und 18.11.2016 Stellung genommen. Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.	Kenntnisnahme	---

Nr.	Beteiligte/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigt
10	<b>Liegenschaftsamt</b> <b>Untere Landwirtschaftsbehörde</b> Schreiben vom 24. September 2019		
10.1	<p>Das Plangebiet ist derzeit durch nichtlandwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB – Umstrukturierung zu Wohnungen mit Garagen / Stellplätzen und Kindertageseinrichtung. Damit verbunden ist die Schonung von Außenbereichsflächen, was aus agrarstruktureller Sicht sehr zu begrüßen ist.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Nutzflächen. Die Flurbilanz weist ebenfalls Siedlungsbereich (keine Vorrangflur) aus. Aufgrund des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist ein Umweltbericht entbehrlich. Es wird davon ausgegangen, dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich landwirtschaftliche Belange tangiert.</p> <p>Weitere landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Aus Sicht der Landwirtschaft bestehen keine Bedenken hinsichtlich des o.g. Bebauungsplanes.</p>	Kenntnisnahme	---