



Regierungspräsidium Stuttgart | Postfach 80 07 09 | 70507 Stuttgart

Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Liegenschaften  
Heustr. 1  
70174 Stuttgart

**Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur**

Name: Kathleen Aue  
Telefon: 0711 904-12111  
E-Mail: [referat21@rps.bwl.de](mailto:referat21@rps.bwl.de)

Geschäftszeichen: RPS21-2621-14/340/22  
Nord/Fe1/BA/2025/075  
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 23.04.2026

**Bausache:** Neubau von Flüchtlingsunterkünften in Modulbauweise für die Dauer von 3 Jahren

**Baugrundstück:** Lenbachstr. 119A, 119B, 119C, 119D und 119E, Flst. 887, in 70192 Stuttgart-Feuerbach

**Bauherr:** Landeshauptstadt Stuttgart vertreten durch das Amt für Liegenschaften

**Bauantrag:** 05.05.2025

- A. Für das oben genannte Bauvorhaben wird gemäß § 58 i.V.m. § 48 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) die

**Baugenehmigung**

befristet bis zum 27.04.2029 erteilt.

Von folgenden Vorschriften werden Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 und Abs. 4 LBO zugelassen und Befreiungen nach § 56 Abs. 5 LBO und § 31 Abs. 2 BauGB erteilt:

§ 5 Abs. 3 LBO	Überdeckung von Abstandsflächen
§ 15 Abs. 6 LBO	Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr
§ 37 Abs. 1 LBO	Kfz-Stellplatz für 4 Stellplätze
Festsetzung des Bebauungsplans	öffentliche Grünfläche
Festsetzung des Bebauungsplans	öffentliche Verkehrsfläche

**Bestandteile der Baugenehmigung sind:**

**I. Die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen:**

- Lageplan zeichnerischer Teil vom 15.01.2026
- Lageplan schriftlicher Teil vom 15.01.2026
- Abstandsflächenplan vom 15.01.2026
- Grundriss Erdgeschoss vom 15.01.2026
- Grundriss Obergeschoss vom 02.08.2025
- Grundriss Dachgeschoss vom 02.08.2025
- Freiflächengestaltungsplan vom 02.08.2025
- Ansicht Ost vom 02.08.2025
- Ansicht West vom 02.08.2025
- Ansicht Nord vom 05.05.2025
- Ansicht Süd vom 15.01.2026
- Ansicht OST Waschmaschinenmodul vom 15.01.2026



- Ansichten Technikmodul und Umspannstation vom 15.01.2026
- Schnitt AA vom 15.01.2026
- Schnitt BB vom 05.05.2025
- Baubeschreibung vom 05.05.2025
- Nutzungsart und Belegungskonzept - Standort Lenbachstr. vom 20.01.2026
- Schallimmissionsprognose vom 24.07.2025

**II. Die nachstehenden Auflagen und Bedingungen für den Baubeginn (§ 59 Abs. 1 LBO) sind vor der Baufreigabe (Roter Punkt) zu erfüllen:**

1. Der Bauherr hat dem Baurechtsamt die Namen und Anschriften des Bauleiters vor Baubeginn, der Fachbauleiter (sofern Fachbauleiter bestellt werden) vor Beginn der entsprechenden Arbeiten mitzuteilen; die Mitteilung ist auch von den Bauleitern zu unterschreiben. Dies gilt bei einem Wechsel der Bauleiter entsprechend (§ 42 Abs. 3 LBO).
2. Vor Baubeginn hat der Bauherr diejenige Person zu benennen, die er mit der Erstellung des Standsicherheitsnachweises beauftragt hat. Name, Anschriften und Unterschriften des Bauherrn und der beauftragten Person müssen in dieser Erklärung enthalten sein. Die beauftragte Person hat in dieser Erklärung zu versichern, dass sie die Qualifikationsanforderungen nach § 18 Abs. 3 LBOVVO erfüllt. Diese Erklärung zum Standsicherheitsnachweis ist vor Baubeginn der Baurechtsbehörde vorzulegen. In diesem Fall unterbleibt die bautechnische Prüfung.

Hinweis lt. Bebauungsplan: im Geltungsbereich sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Setzungen und Rutschgefahr erforderlich.



3. Die genaue Lage der im Bereich der Maßnahme befindlichen Leitungen ist unmittelbar vor Beginn von Bauarbeiten bei der zuständigen Leitungsauskunft einzuholen:  
  
Strom: Leitungsauskunft - Stuttgart Netze GmbH oder per Mail an leitungsauskunft@stuttgart-netze.de  
  
Gas: Leitungsauskunft - Netze BW GmbH oder per Mail an leitungsauskunft-stuttgart@netze-bw.de
  
4. Vor Beginn der Bauarbeiten ist mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt ein Gestattungsvertrag abzuschließen.  
  
Hinweis: Dieser Vertrag soll die Nutzung des Grundstücks für die gesamte Dauer bis zum Rückbau der Gebäude regeln.
  
5. Vor Baubeginn sind die zu fällenden Bäume gemeinsam mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt vor Ort zu markieren.  
  
Vor den Fällungen wird der Wert der betroffenen Bäume nach der Methode Koch vom GFFA ermittelt. Der entsprechende Ausgleich hat auf dem Gelände bzw. auf dem Flurstück zu erfolgen.
  
6. Vor einer Überbauung bzw. Verfüllung der Baugrube im Umfeld der belasteten Baugrundbohrung ist die schriftliche Freigabe durch die untere Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz einzuholen.
  
7. Vor Baubeginn müssen die mit artenschutzrechtlicher Ausnahme des RP Stuttgart vom 18.06.2025 durchzuführenden Maßnahmen zum Fang und Umsiedlung der streng geschützten Mauereidechsen fachgerecht abgeschlossen sein. Der unteren Naturschutzbehörde ist dies durch das tierökologische Fachbüro zu bestätigen. Weiterhin ist vorab mitzuteilen auf welche Flächen die Tiere verbracht werden sollen. Die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde ist einzuholen.



8. Der Anschluss der Grundstücksentwässerung an die öffentlichen Abwasseranlagen und ihre Benutzung sowie eine wesentliche Änderung der Benutzung bedürfen der Genehmigung nach § 8 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Stuttgart (AbwS).

Vor Baubeginn sind Bauvorlagen mit einer Darstellung der Grundstücksentwässerung gemäß § 8 LBOVVO in 2-facher Fertigung dem Tiefbauamt /SES, Hohe Str. 25, 70176 Stuttgart und digital an [kanalplanung@stuttgart.de](mailto:kanalplanung@stuttgart.de), vorzulegen.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung zum Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen und ihre Benutzung bzw. eine wesentliche Änderung der Benutzung nach § 8 AbwS erteilt wurde.

9. Durch das geplante Bauvorhaben muss öffentliche Verkehrsfläche umgebaut werden. Die Planung und Baudurchführung hat durch und auf Kosten des Antragstellers zu erfolgen. Hierzu ist vor Baufreigabe mit dem Tiefbauamt, Abteilung Verwaltung (GZ 66-1.3 Hohe Str. 25, 70176 Stuttgart, Tel.: 0711/216-80096), eine Vereinbarung abzuschließen.
10. Wird bei der Baugrubensicherung öffentliche Fläche – auch unterirdisch – in Anspruch genommen, so ist mit dem Tiefbauamt (GZ 66-8.31), Baubezirk 1 der Bauabteilung Mitte / Nord, Dienststelle Nord (Wilhelm-Geiger-Platz 10, 70469 Stuttgart, Tel. 0711/216-80872), vor Baubeginn eine Vereinbarung über die Herstellung der Baugrubenumschließung abzuschließen. Dem Tiefbauamt sind dazu Pläne und Schnitte sowie aktuelle Stellungnahmen der Leitungsträger (Energieversorgung, Telekommunikation) vorzulegen.
11. Mit dem Tiefbauamt (GZ 66-8.31), Baubezirk 1 der Bauabteilung Mitte / Nord, Dienststelle Nord (Wilhelm-Geiger-Platz 10, 70469 Stuttgart, Tel. 0711/216-66374 oder 0172/3478369) ist ein Beweissicherungsverfahren für die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Baustellenzufahrt / Baugrundstücks durchzuführen. Dem Baurechtsamt ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.



**III. Die nachstehenden Nebenbestimmungen sind bei der Ausführung des Vorhabens zu beachten:**

12. Mit Ablauf der Befristung sind die Modulbauten einschließlich ihrer Nebenanlagen zu beseitigen. Das Grundstück ist zu renaturieren und das Gelände wieder herzustellen.
13. Der Bauherr hat an der Baustelle den erteilten Baufreigabebeschein anzubringen. Der Bauherr hat in den Baufreigabebeschein Name, Anschrift und Rufnummer der Bauunternehmer für die Rohbauarbeiten spätestens bei Baubeginn einzutragen; dies gilt nicht, wenn an der Baustelle ein besonderes Schild angebracht ist, das diese Angaben enthält. Der Baufreigabebeschein muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein (§ 12 Abs. 2 LBO).
14. Beginn und Ende der Bauarbeiten sind der Baurechtsbehörde in Textform anzuzeigen (§ 66 Abs. 1 LBO).  
Es findet eine Bauüberwachung nach § 66 Abs. 1 LBO statt.
15. Bis zur Fertigstellung des Rohbaus ist das durch die Baugenehmigung in den Bauzeichnungen festgelegte Gelände (Rohplanum) planmäßig anzulegen (§ 10 LBO).
16. Der ausreichende Schallschutz nach DIN 4109-1 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen in der jeweils geltenden Fassung ist einzuhalten.
17. Die innenliegenden Bäder und Toilettenräume müssen eine ausreichende Lüftung haben (§ 36 Abs. 2 LBO). Falls aufgrund der örtlichen oder baulichen Verhältnisse



durch eine Schwerkraftlüftung der notwendige Luftwechsel nicht dauerhaft gewährleistet werden kann, muss eine mechanische Lüftung ausgeführt oder nachträglich eingebaut werden.

In diesem Fall könnte insbesondere eine mechanische Entlüftung nach DIN 18017 Teil 3 oder auch eine mechanische Entlüftungsanlage mit gültiger baurechtlicher Zulassung des Instituts für Bautechnik verwendet werden.

18. Strom- und Gasleitungen einschließlich aller Armaturen dürfen nach dem Stand der Technik weder überbaut noch überpflanzt werden. Dies schließt sowohl temporäre Überbauungen durch z.B. Kräne als auch dauerhafte durch betriebsfremde Bauwerke, fliegende Bauten sowie alle Leitungen fremder Sparten mit ein. Die geltenden Abstände sind jederzeit einzuhalten und die Leitungen sind während der Maßnahme zu schützen.
19. Tiefbauarbeiten im Bereich von Leitungen sind in Handschachtung auszuführen. Bei freigelegten Leitungen (Bohrungen unter Sicht) beträgt der Mindestabstand 0,40 m.
20. Auflage zum Nachweis der Kfz-Stellplätze  
Für das Bauvorhaben ist 1 Kfz-Stellplatz entsprechend der Einzeichnung im Lageplan herzustellen.  
Der Kfz-Stellplatz muss bis zur Nutzungsaufnahme fertiggestellt sein. Er darf nicht zweckentfremdet benutzt werden.
21. Auflage zum Nachweis der Fahrrad-Stellplätze  
Für das Bauvorhaben sind mindestens 39 Fahrrad-Stellplätze entsprechend der Einzeichnung im Lageplan herzustellen.  
Die Fahrrad-Stellplätze müssen bis zur Nutzungsaufnahme fertiggestellt sein. Sie dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.



40. Die Dachflächen sind gemäß dem Schnitt AA vom 05.05.2025 mit einer durchgängigen extensiven Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.
  
41. Für die im Bereich der geplanten Trafostation drei zu fällenden Bäume, sind als Ausgleich für den Eingriff sechs Ersatzbäume zu pflanzen.  
  
Mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt sind Art und Standort rechtzeitig vorab abzustimmen.
  
42. Auf künftig unbefestigten Flächen sind nach Fertigstellung der Anlage die entsprechenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Oberboden einzuhalten. Die hierfür ggf. erforderlichen Untersuchungen sind mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Wird in diesem Bereich Fremdmaterial aufgebracht, sind die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten.
  
43. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) – vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz. Nr. 160 vom 1. Sept. 1970) ist zu beachten. Insbesondere seien folgende Punkte genannt:
  - a. Um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen, ist darauf zu achten, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Es sind Vorkehrungen zu treffen, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Betrieb auf der Baustelle ist möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind vorzugsweise Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schallleistungspegeln einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine – den Schallschutz der Anlieger berücksichtigende – Aufstellung der Baumaschinen.
  - b. Geräuschintensive Tätigkeiten, bei denen davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte der AVV für den Nachtzeitraum überschritten werden, sind nur werktags in der Zeit zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr auszuführen. Dies gilt auch für die An- und Abfahrt der LKW zur Baustelle.

Beim Betrieb auf der Baustelle, insbesondere beim Betrieb von Baumaschinen, ist darauf zu achten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der AVV Bau- lärm nicht überschritten werden:

Gebiete mit	Immissionsrichtwert	
ausschließlicher Wohnnutzung	tags 50 dB(A)	nachts 35 dB(A)

- c. Um Staubbelastungen auf der Baustelle sowie in der Umgebung zu vermeiden, ist eine Wasserbedüsung einzusetzen. Zusätzlich müssen die Fahrwege gesäubert werden.
- d. Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in jedem Geschoss als zweiten Rettungsweg eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle (z.B. Fenster) haben. Die Fenster müssen im Lichten mindestens 0,90 m breit x 1,20 m hoch sein; die Brüstungshöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.
- e. Die in den Bauvorlagen dargestellten Stellflächen für tragbare vierteilige Steckleitern sind bis zur Nutzungsaufnahme herzustellen.
- Die Stellfläche muss auf einer Fläche von 3 x 3 m eben sein, an einer Kante an der anzuleitenden Linie (z. B. Fenster) anliegen und mittig davorliegen. Die Fläche muss völlig frei bleiben.
- Stellflächen sind sicher begehbar herzustellen und so instand zu halten, dass sie jederzeit von der Feuerwehr benutzbar sind.
- f. Von der öffentlichen Verkehrsfläche des Fußwegs bis zu den jeweiligen Gebäuden ist ein Zugang für die Feuerwehr entsprechend dem Lageplan anzulegen. Der an die Lenbachstraße anschließende Fußweg muss die Anforderungen an einen Zugang für die Feuerwehr ebenfalls erfüllen.
- Zu- und Durchgänge für die Feuerwehr sind folgendermaßen herzustellen:
- Zugänge sind geradlinig, ebenerdig und mindestens 1,25 m breit auszuführen. Ein nicht geradliniger Verlauf ist nur in dem im Lageplan und dem Grundriss



Erdgeschoss dargestellten Umfang erlaubt. Sie müssen an jeder Stelle eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m haben. Für Türöffnungen und andere geringfügige Einengungen genügt eine lichte Breite von 1 m und eine lichte Höhe von mindestens 2 m.

- Zugänge sind sicher begehbar herzustellen und so instand zu halten, dass sie jederzeit von der Feuerwehr benutzbar sind und eine Rutschgefahr (z. B. durch Humus, Schnee, Eis) ausgeschlossen ist.
- Höhenunterschiede im Zuge von Zugängen sind durch Treppenanlagen oder befestigte flache Rampen zu überbrücken.

44. Leicht entflammbare Baustoffe dürfen nicht verwendet werden.

45. Tragende Wände, Decken, Pfeiler und Stützen sind mindestens feuerhemmend (F30) herzustellen.

46. Die Trennwände sind mindestens feuerhemmend herzustellen.

47. Die einzelnen Häuser sind plangemäß mit zwei außenliegenden Treppen herzustellen.

48. Die Laufflächen und Anschlüsse der Außentreppen im Bereich über den Türen bzw. Ausgängen im Erdgeschoss müssen vollständig geschlossen ausgeführt werden. Alternativ können die Türen im Erdgeschoss selbstschließend hergestellt werden, sofern die Selbstschließfunktion dauerhaft sichergestellt ist.

49. Die Treppen zur Erschließung der 1. Obergeschosse sind so herzustellen, dass sie vor geschlossenen Wänden verlaufen. Die in den Bauvorlagen dargestellten Türen im Erdgeschoss unter dem Treppenlauf sind hiervon ausgenommen und zulässig.



50. Die außenliegenden Treppen sind aus nicht brennbaren Baustoffen herzustellen.
51. Die nutzbare Breite notwendiger Treppen muss mind. 1 m betragen.
52. Geländer und Umwehungen müssen mindestens 0,90 m hoch sein und weiteren Vorgaben des § 16 LBO entsprechen; mit der Anwesenheit von Kindern bis zu sechs Jahren muss dabei gerechnet werden.
53. Aufenthaltsräume, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Rauchwarnmelder sind von der Hausleitung 1 mal pro Jahr auf ihre Betriebsbereitschaft zu überprüfen oder überprüfen zu lassen.
54. Bei Aufstellung auf nicht waagrechtem Baugrund sind die erforderlichen Aufständierungen feuerhemmend herzustellen. Falls durch Aufständierungen o.ä. Maßnahmen Hohlräume unter den Systembauten entstehen, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Abzäunen), damit die Hohlräume unterhalb der Systembauten dauerhaft brandlastfrei bleiben, nicht zum Lagern verwendet werden können und tierische Schädlinge nicht eindringen können.
55. Die Türe zum Zimmer mit dem Rettungsfenster ist nicht abschließbar herzustellen (Blindzylinder). In den (Wohn-)Einheiten Nr. 2 (Obergeschoss) des Hauses A und den (Wohn-)Einheiten Nr. 16 (Obergeschoss) des Hauses D sind auch alle übrigen Türen nicht abschließbar (Blindzylinder) herzustellen. Das Rettungsfenster mit der ausgewiesenen Aufstellfläche muss jederzeit zugänglich sein.
56. Die Maßgaben der Lärm-Immissionsprognose vom 24.07.2025 der Mehne Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH sind bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlage zu beachten. U. a. sind insbesondere folgende Maßgaben zu beachten und umzusetzen:



- a. Der max. Schalleistungspegel der projektierten Wärmepumpen von FUJITSU Typ AJY072LELDH darf 66 dB(A) nicht überschreiten.
- b. Die Wärmepumpen dürfen keine Tonhaltigkeit aufweisen.

57. Auf eine körperschallentkoppelte Aufstellung der Wärmepumpen ist zu achten.

58. Der Immissionsbeitrag, hervorgerufen durch die Lärmemission aller zum Bauvorhaben gehörenden Anlagenteile (inkl. Wärmepumpen), darf an den maßgeblichen Immissionsorten folgende Werte nicht überschreiten:

Maßgebliche Immissionsorte	Beurteilungspegel nachts
Leiblweg 4	35 dB (A)
Burghaldenweg 52B	29 dB (A)
Burghaldenweg 54	29 dB (A)
Burghaldenweg 56	29 dB (A)

59. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Tötungsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Rodungsarbeiten nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei vorab durchzuführenden Rückschnittarbeiten ist eine Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

60. Die Forderung weiterer artenschutzrechtlicher Nebenbestimmungen, insbesondere für den Fall unerwartet auftretender Tiere besonders geschützter Arten, wird vorbehalten.

61. Die Gehwegüberfahrten sind nach näheren Anweisungen des Tiefbauamts (GZ 66-8.31), Baubezirk 1 der Bauabteilung Mitte / Nord, Dienststelle Nord (Wilhelm-Geiger-Platz 10, 70469 Stuttgart, Tel. 0711/216-66374 oder 0172/3478369) auf Kosten des Antragstellers herzustellen.



62. Die Zu- und Ausfahrt über den öffentlichen Gehweg darf nicht mit einer Seitenbegrenzung (Markierung oder Pflasterstreife) versehen werden.
63. Soweit der Randstein im Bereich der Garagen- bzw. Stellplatzzufahrt höher ist als 4 cm, muss er abgesenkt werden. Randsteinabsenkungen entfallender Grundstückszufahrten entlang des Baugrundstücks sind auf Regelhöhe anzuheben. Die Zustimmung zur Aufgrabung der Absenkung/Anhebung, ist durch den Antragsteller, rechtzeitig unter Vorlage des genehmigten Planheftes, bei der zuständigen Bauabteilung (GZ 66-8.31), Baubezirk 1 der Bauabteilung Mitte / Nord, Dienststelle Nord (Wilhelm-Geiger-Platz 10, 70469 Stuttgart, Tel. 0711/216-66374 oder 0172/3478369) zu beantragen und auf Kosten vom Antragsteller ausführen zu lassen.
64. Das Oberflächenwasser der Hof- und Garagenzufahrt, bzw. von sonstigen privaten Flächen, darf nicht in den öffentlichen Straßenraum geleitet werden.
65. Für das Bauvorhaben, einschließlich seiner Außenanlagen, Gebäudezugänge, Fenster, usw., sind die bestehenden Höhen an der Straßengrenze einzuhalten. Ein etwaiger Höhenausgleich muss auf der privaten Grundstücksfläche erfolgen.
66. Der Anschluss der Grundstückszufahrt an die öffentliche Straßenfläche ist vom Bauherrn in Abstimmung mit dem Tiefbauamt (GZ 66-8.31), Baubezirk 1 der Bauabteilung Mitte / Nord, Dienststelle Nord (Wilhelm-Geiger-Platz 10, 70469 Stuttgart, Tel. 0711/216-66374 oder 0172/3478369) herzustellen.
67. Die Anbindung der Zufahrten an den Gehweg / die Straße hat so zu erfolgen, dass keine Sichtbehinderung für ausfahrende Fahrzeuge durch Bauwerke, Bepflanzung etc. entsteht.
68. Bei der Herstellung der Gebäudezugänge sowie der Stellplatzzufahrt darf die Gehweg-/Straßenfläche – z.B. als Ausgleichsfläche für das Gefälle – nicht in Anspruch genommen werden. Der Höhenausgleich muss auf der privaten Grundstücksfläche



erfolgen. Mögliche Ausnahmen können nur in Abstimmung mit der zuständigen Bauabteilung zugelassen werden.

69. Das Privatgrundstück ist durch einen Einfassungsstein von der öffentlichen Verkehrsfläche zu trennen. Die bauliche Ausführung ist vor Beginn der Herstellung der Außenanlagen mit dem Tiefbauamt (GZ 66-8.31), Baubezirk 1 der Bauabteilung Mitte /Nord, Dienststelle Nord (Wilhelm-Geiger-Platz 10, 70469 Stuttgart, Tel. 0711/216-80871) abzustimmen.
70. Im Bereich der Lenbachstraße sind Verkehrseinrichtungen (z.B. Markierung, Poller, Verkehrsschilder) zur Erschließung des Baugrundstücks zu verändern. Die Änderung ist mit einem Verkehrszeichenplan (zu bestellen über: 66-Verkehrszeichenplanbestellung@stuttgart.de) in Abstimmung mit der Abteilung Straßen und Verkehr des Tiefbauamts (GZ 66-3.11 Hohe Str. 25, 70176 Stuttgart) Mitte/Nord beim Amt für öffentliche Ordnung (GZ 32-31 Verkehrsregelung und -management, Eberhardstr. 35, 70173 Stuttgart, E-Mail: poststelle.32-31@stuttgart.de) zu beantragen. Die Ausführung erfolgt durch die zuständige Bauabteilung des Tiefbauamts und geht zu Lasten des Antragstellers.
71. Die Gehwegüberfahrten sind nach näheren Anweisungen des Tiefbauamts (GZ 66-8.31), Baubezirk 1 der Bauabteilung Mitte / Nord, Dienststelle Nord (Wilhelm-Geiger-Platz 10, 70469 Stuttgart, Tel. 0711/216-66374 oder 0172/3478369) auf Kosten des Antragstellers herzustellen.
72. Auf künftig unbefestigten Flächen sind nach Fertigstellung der Anlage die entsprechenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Oberboden einzuhalten. Die hierfür ggf. erforderlichen Untersuchungen sind rechtzeitig mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen (Ansprechpartnerin: Frau Rollwagen, Tel.: 0711 / 216 – 88 725, Fax.: 0711 / 216 – 88 650, E-Mail: Susanne.Rollwagen@stuttgart.de und Poststelle.Amt36@stuttgart.de). Wird in diesem Bereich Fremdmaterial aufgebracht, sind die Vorsorgewerte der BBodSchV einzuhalten.



#### IV. Hinweise:

- Sollte die Baugenehmigung über einen Zeitraum von 3 Jahren hinaus verlängert werden, besteht eine Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage nach § 23 KlimaG BW eingehalten werden oder ein Antrag auf Befreiung gestellt werden.
- Auf die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hingewiesen. Für weiterführende Informationen wird auf die Homepage des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg verwiesen.
- Auf die Hinweise für Bauherrn und Planverfasser wird hingewiesen.
- Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Beginn der Bautätigkeiten die Nachbarschaft über Dauer und Umfang der Bauarbeiten zu informieren. Seitens des Bauherrn sollte ein Ansprechpartner für die betroffene Bevölkerung benannt werden.
- Bei Fragen zur Erteilung des Baufreigabebescheins (Roter Punkt) wenden Sie sich bitte an die zuständige Baukontrolle (Abteilung Nord 63-3). Unterlagen und Nachweise, die zur Erteilung des Baufreigabebescheins notwendig sind (siehe Auflagen für den Baubeginn), sind in digitaler Textform nach § 126 b BGB einzureichen.
- Die gemäß § 73a Abs. 2 LBO möglichen Konkretisierungen zu Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregeln werden in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VwV TB) des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen in der jeweils geltenden Fassung zusammengefasst und sind zu beachten.
- Die Gebäude werden als Gebäude der Gebäudeklasse 3 eingestuft.
- Es handelt sich um einen Sonderbau.



- Die Herstellung einer Rampenanlage zur barrierefreien Erreichbarkeit ist nicht erforderlich.
- Es gelten die materiellen Anforderungen der Landesbauordnung (LBO) und der VwV Feuerwehrflächen. Die danach notwendigen Bauteil- und Baustoffeigenschaften sind bei der Bauausführung auch ohne explizit schriftliche Auflage zur Baugenehmigung und auch ohne Eintragung in die Genehmigungspläne zu beachten.
- Die bauausführende Firma haftet für Schäden aller Art, die durch die Ausführung des Bauvorhabens entstehen.
- Zur Sicherheit und zur Vermeidung von Schäden wird auf die allgemeinen Hinweise zu Bautätigkeiten im Versorgungsnetzumfeld auf der homepage der Stuttgart Netze hingewiesen.
- Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es in der Zeit vom 1. März bis 30. September unbeschadet weitergehender Rechtsvorschriften verboten, Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.
- Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, bestimmte Handlungen zum Schaden besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten durchzuführen. Sollten durch das o. g. Vorhaben besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sein, so dürfen die Arbeiten nicht begonnen werden, bzw. sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich das Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde, Gaisburgstraße 4, 70182 Stuttgart, Tel. 216-88684 oder 216-88627, zu informieren. Zuwiderhandlungen können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.
- Im Bereich des geplanten Technikgebäudes und des Müllstandortes ist von der Stuttgarter Netze GmbH der Bau eines Umspannwerks geplant. Dabei besteht eine



Überschneidung, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden muss. Dieser Bereich muss mit allen Beteiligten nochmals abgestimmt werden.

- Das Grundstück des geplanten Bauvorhabens ist im Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) mit der Nummer 371 und der Bezeichnung „AA Höhenpark Killesberg/Lenbachstraße“ als Altlast verzeichnet. Die Altablagerung entstand zwischen 1929 und 1973 durch Verfüllung eines Steinbruchs. Sie ist aktuell mit „B - Belassen/Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wurden in einzelnen Bohrungen erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt.
- Die Außenbeleuchtung sollte auf das zwingend erforderliche Maß minimiert und energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert werden. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass für die Insekten attraktive Emissionen im Blau- und UV-Bereich weitestgehend ausgeschaltet werden. Es sollten daher Leuchten mit einer Wellenlänge  $> 520$  nm verwendet werden. Die Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und nur nach unten (keine Kugelleuchten) erfolgt. Die Betriebszeit ist durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen. Standard ist Stand der Technik; derzeit warmweiße LED mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K.
- Sofern bei der Baustellenabwicklung öffentlicher Straßenraum (Gehweg, Fahrbahn usw.) in Anspruch genommen wird, ist dies rechtzeitig bei der Straßenverkehrsbehörde (Sachgebiet 2) unter Vorlage entsprechender Verkehrszeichenpläne im Maßstab 1:500 zu beantragen. Ein Vorlauf von mindestens drei Monaten empfiehlt sich.
- Bei der Planung der Grundstücksentwässerungsanlage sind die Bestimmungen der DIN EN 752 "Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden" und DIN EN 12056 "Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden" mit zusätzlichen Bestimmungen der DIN 1986 Teil 100 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" als auch die der Abwasserbeseitigungssatzung (AbwS) der Stadt Stuttgart in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.



- Die Rückstauenebene liegt in der Regel in Höhe der Straßen- bzw. Geländeoberkante an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung an den öffentlichen Kanal.
- Gegebenenfalls kann die Rückstauenebene höher liegen, sofern die Entlastung des öffentlichen Kanals bei Rückstau nur über einen oberhalb liegenden Schacht oder Straßeneinlauf erfolgen kann.
- Alle Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 1986 sowie der AbWS der Stadt Stuttgart gegen Rückstau zu sichern.
- Bei der Planung sind die Auswirkungen durch extreme Niederschlagsereignisse zu berücksichtigen. Hinweise zu baulichen Schutz- und Vorsorgemaßnahmen können der Hochwasserschutzfiabel, herausgegeben durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, entnommen werden.
- Das Baugrundstück liegt im Gebiet des Mischverfahrens.
- Im Bereich des geplanten Bauvorhabens befindet sich eine öffentliche Beleuchtungsanlage. Eine erforderliche Umsetzung/Anpassung ist mit Stuttgart Netze Betrieb GmbH, Straßenbeleuchtung, Tel.: 0711/86032-264 oder -270 abzustimmen und geht zu Lasten des Bauherrn.
- Im Bereich des geplanten Bauvorhabens befinden sich Verteilerkästen. Eine erforderliche Umsetzung/Anpassung ist mit den zuständigen Leitungsträgern abzustimmen und geht zu Lasten des Bauherrn.
- Im Bereich des geplanten Bauvorhabens befinden sich Hinweisschilder für einen Hydranten und für Wasserschieber. Eine erforderliche Umsetzung/Anpassung ist mit der Netze BW Wasser GmbH abzustimmen und geht zu Lasten des Bauherrn.



- Im Bereich des geplanten Bauvorhabens befinden sich Altglascontainer. Eine erforderliche Umsetzung/Anpassung ist mit der AWS Abfallwirtschaft Stuttgart abzustimmen und geht zu Lasten des Bauherrn.
- Im Bereich des geplanten Bauvorhabens befindet sich ein Altkleidercontainer. Eine erforderliche Umsetzung/Anpassung ist mit dem zuständigen Träger abzustimmen und geht zu Lasten des Bauherrn.
- Das Tiefbauamt weist auf Folgendes hin:
  - Das Bauvorhaben liegt im Zuständigkeitsbereich des Tiefbauamts (GZ 66-8.31), Baubezirk 1 der Bauabteilung Mitte / Nord, Dienststelle Nord (Wilhelm-Geiger-Platz 10, 70469 Stuttgart, Tel. 0711/216-80871).
  - Der Bauherr haftet der Stadt für Schäden aller Art, die am Straßenkörper, am öffentlichen Abwasserkanal sowie an den öffentlichen Versorgungsleitungen durch die Ausführung des Bauvorhabens einschließlich Baugrubenumschließung jetzt und später entstehen. Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung wird empfohlen.
  - Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßen, insbesondere durch Baustellenfahrzeuge, nicht beschmutzt werden dürfen und dass unvermeidbare Verunreinigungen ohne Aufforderung unverzüglich zu beseitigen sind.
  - Die Straßenplatzbenutzung muss aus Verkehrsgründen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Sie ist rechtzeitig unter Vorlage von drei Verkehrszeichenplänen im Maßstab 1:500 beim Amt für öffentliche Ordnung (GZ 32-31, Verkehrsregelung und -management, Eberhardstr. 35, 70173 Stuttgart, Tel.: 0711-216-91138) zu beantragen.
  - Vor Aufgrabungen des Gehweges / der Verkehrsflächen ist beim zuständigen Baubezirk des Tiefbauamts (GZ 66-8.31), Baubezirk 1 der Bauabteilung Mitte / Nord, Dienststelle Nord (Wilhelm-Geiger-Platz 10, 70469 Stuttgart, Tel. 0711/216-80871) ein Antrag auf Zustimmung zu einer Aufgrabung zu stellen. (PDF-Formular auf der Homepage der Stadt Stuttgart)

## B. Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

### I.

Gegen das Bauvorhaben wurden von der Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstückes Leiblweg 8, Flst. 1045, 70192 Stuttgart Einwendungen vorgebracht.

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Lehnbachstr. 119A bis 119D, Flst. 887, 70192 Stuttgart (im Folgenden: Vorhabengrundstück). Das Grundstück ist insgesamt 3.303 m<sup>2</sup> groß und soll mit fünf Flüchtlingsunterkünften in Modulbauweise für drei Jahre überbaut werden. Jedes Haus verfügt über zwei Vollgeschosse und ist 6,48 m hoch. Die fünf Häuser nehmen insgesamt eine Fläche von 639 m<sup>2</sup> ein.

In einer Entfernung von mehr als 50 m liegt das Grundstück der Einwender. Das Vorhabengrundstück ist durch die Grundstücke Leiblweg 6, Flst. 1046/1, und Leiblweg 4, Flst. 1039, vom Grundstück der Einwender getrennt.

Das Vorhabengrundstück und das Grundstück der Einwender liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Burghaldenweg Happoldstr. 1967\_072, der am 06.07.1967 beschlossen wurde und seit dem 12.10.1967 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück eine Grünfläche fest und enthält darüber hinaus für dieses keine Festsetzungen. In den angrenzenden Planbereichen (Planteil 2b, 2c und 2d) wurden reine Wohngebiete festgesetzt. Getrennt durch die Burghaldenstaffel wurde für das Flst. 857 die Verkehrsfläche (Parkplatz) festgesetzt. Im Planbereich der Einwendenden (Planteil 2d) wurde im Textteil des Bebauungsplans eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,65, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, eine Zahl der Vollgeschosse von 2 und eine talseits höchstens zulässige Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt. Für die übrigen reinen Wohngebiete wurden eine GFZ von 0,2 bis 0,7, eine GRZ von 0,35 bis 0,1 und eine Zahl der Vollgeschosse von 1 bis 2 sowie eine talseitig zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m bis 8,5

m festgesetzt. Zudem ist als zulässige Bauweise „Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen bis 30 m Länge mit seitlichem Grenzabstand)“ festgesetzt.

Das heute auf dem Grundstück der Einwender vorhandene Gebäude wurde mit Baugenehmigung vom 11.05.2017, Az.: Nord/Fe1/BA/2017/022, genehmigt und auch Ausnahmen und Befreiungen für die unüberbaubare Grundstücksfläche, die Überschreitung der Baugrenze sowie eine Befreiung für die zulässige Geschossfläche von 933 m<sup>2</sup> um 55 m<sup>2</sup>, der zulässigen Grundfläche von 359 m<sup>2</sup> um 34 m<sup>2</sup> und die talseitig zulässige Gebäudehöhe von 8,5 m um 0,94 m ausgesprochen. Einwendungen Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse, der zu hohen Dachneigung wurden damals zurückgewiesen. Dabei wurden insbesondere die zwei Dachgeschosse im Haus der Einwender, nicht als Vollgeschosse bewertet.

Die Einwender sind nicht von dem Baugenehmigungsverfahren zu der Unterkunft nicht benachrichtigt worden. Sie ließen Einwendungen bzw. Anregungen noch vor der Akteneinsicht, welche am 27.10.2025 gewährt wurde, einreichen und konkretisierten diese nach der Akteneinsicht nicht. Im Wesentlichen äußerten die Einwender mit den Schreiben vom 18.07.2025 und 13.10.2025 folgende Befürchtungen: Ihre nachbarlichen Interessen würden bei der Befreiung für die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche nicht ausreichend berücksichtigt, die Bebauung überschreite das Maß der baulichen Nutzung und sei gegenüber den Nachbarn rücksichtslos. Die relative Anzahl der Geflüchteten zu den Einwohnern befinde sich über dem Durchschnitt. In der Umgebung seien bisher Bestandsgebäude oder Gebäude mit wenigen WEG-Einheiten vorhanden, weshalb mehrstöckige massiv wirkende Bauten in denen 76 Menschen wohnen das in der Umgebung vorhandene und zulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten. Das Vorhaben sei unzureichend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen und für den Zugang zu lebensnotwendigen Versorgungsinfrastruktureinrichtungen würden weite Fußwege erforderlich. Die Geflüchteten würden das Vorhabengrundstück daher intensiver nutzen. Durch (insb. ukrainische) Geflüchtete mit eigenem Fahrzeug würde der Verkehr zunehmen und die Anwohner belasten. Trotz dieser Zunahme des Verkehrs würden durch das Vorhaben nur Stellplätze entfallen, aber keine neuen geschaffen. Die durch das Höhenfreibad Killesberg bereits angespannte Parkplatzsituation würde weiter verschärft. Es

sei mit Behinderungen größerer Einsatzfahrzeuge zu rechnen. Der Gebietserhaltungsanspruch würde verletzt. Dabei wird einmal darauf abgehoben es würden 19 Modulbauten für jeweils 4 Personen entstehen und andererseits auf die fünf zusammenhängenden Bauten mit jeweils einer Grundfläche von 7 m x 16 m und 2 Vollgeschossen verwiesen, die mit den Festsetzungen in den Planteilen 2b und 2d nicht vereinbar seien.

## II.

Die Zurückweisung der Einwendungen muss nach § 58 Abs. 1 Satz 5 Landesbauordnung (LBO) nicht begründet werden, da es sich bei den Einwendern nicht um Angrenzer handelt. Nachfolgend sollen aus Transparenzgründen die Erwägungen für die Erteilung der Baugenehmigung dargestellt werden. Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgenden Erwägungen mangels gesetzlichem Begründungserfordernis keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Die Einwendungen eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung sind nur dann begründet, wenn Vorschriften verletzt sind, die dem Schutz dieses Nachbarn zu dienen bestimmt sind. Die Prüfung beschränkt sich darauf, ob durch die Baugenehmigung nachbarschützende Vorschriften, die den Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind oder nicht.

Eine Verletzung nachbarschützender Rechte liegt nicht vor.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten. Die Gebäude des Vorhabens fügen sich in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Gebäudehöhe, ihrer Grundfläche und dem Verhältnis zur sie umgebenden Freifläche ein. Selbst wenn man dies anders bewerten würde, könnten sich die Einwender allenfalls auf das Gebot der Rücksichtnahme berufen, da die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung nicht nachbarschützend sind.

Das Vorhaben war auch im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche nach § 34 Abs. 1 BauGB zuzulassen, weil das Vorhaben jedenfalls keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtliche Spannung auslöst. Das Vorhaben wird nur für

drei Jahre genehmigt. Weiteren Spannungen wird durch den vorhandenen Bebauungsplan bereits hinreichend begegnet.

Die Befreiung für die Grünfläche wird auf § 31 Abs. 2 BauGB gestützt. Die Festsetzung der Grünfläche (Parkanlage) entfaltet hier keinen Nachbartschutz, weil das Wohngebiet an diese Parkanlage nur angrenzt und damit nicht in erster Linie den Anwohnern zugutekommt (vgl. VG Berlin, Urteil vom 14.07.1994 – 13 A 87.94, juris Rn. 10). Hinzu kommt, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Parkanlage gegenüber dem angrenzenden Höhenpark Killesberg für die Anwohner kein erkennbarer Mehrwert bieten würde. Mangels nachbarschützender Wirkung der Festsetzung „Grünfläche“ kommt es nach der Rechtsprechung für Rechtsbehelfe der Einwender nicht darauf an, ob die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen. Maßgeblich ist allein, ob das Vorhaben gegen das Gebot zur Rücksichtnahme verstößt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch die Voraussetzungen für die Befreiung vorlägen: Das Vorhaben verfolgt Allgemeinwohlbelange, da das Vorhaben der Unterbringung besonders schutzbedürftiger Personengruppen dient und Personen sowie Familien unterstützen soll, die sich bereits um eine Integration bemüht haben, jedoch bislang keinen Zugang zum privaten Wohnungsmarkt haben oder aufgrund ihres ausländerrechtlichen Status (noch) nicht privat wohnen dürfen. Es ist auch mit den öffentlichen Belangen und den nachbarlichen Interessen vereinbar. Vorangestellt sei hier, dass die Einwendungen zu den nicht berücksichtigten nachbarlichen Interessen vage bleiben. Als öffentlicher Belang ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan zu der Grünfläche für weitere drei Jahre nicht umgesetzt wird. Allerdings weicht die aktuelle Nutzung des Grundstückes, das geschottert ist und zumindest seit 2006 als Parkplatz für das Höhenfreibad Killesberg genutzt wird, von der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Nutzung ab. Den Einwendern scheint es daher weniger um die Umsetzung der Festsetzung als der Verhinderung der Unterkunft und den Erhalt des Parkplatzes zu gehen. Mit der Parkplatznutzung sind erfahrungsgemäß Emissionen verbunden, die mit einem angrenzenden reinen Wohngebiete regelmäßig kaum in Einklang zu bringen. Die Nutzung eines Parkplatzes dieser Größe und Nutzungsart verursacht erheblichen Lärm. So werden beispielsweise für Schalluntersuchungen für Türen- und Kofferraumschließen Schalleistungspegel bis zu 95,5 dB (A) angesetzt, daneben entstehen auch Emissionen für Gespräche der Parkenden und durch das Anfahren des Parkplatzes.



Der Parkplatz wird in den Sommermonaten stark frequentiert. Die Umsetzung des Vorhabens würde daher Lärm- und Abgasemissionen durch die Parkplatznutzung beseitigen. Sie würde die Situation für die angrenzenden Grundstücke erheblich verbessern, d.h. deren nachbarliche Interessen wahren. Zwar gehen auch von einer Flüchtlingsunterkunft Emissionen aus, diese sind soweit sie auf das Fehlverhalten einzelner Personen zurückgehen jedoch baurechtlich nicht zu beachten. Faktisch mindert die wohnungsartige Unterbringung und, dass nach dem Belegungskonzept bis zu 2/3 Familien untergebracht werden sollen, auch die Wahrscheinlichkeit individuellen Fehlverhaltens. Damit wird auch der Lärm durch individuelles Fehlverhalten reduziert. Lärm und Gerüche, die durch den Aufenthalt der Personen in der Unterkunft verursacht werden, sind mit solchen vergleichbar, die vom Wohnen ausgehen. Sie sind als sozialtypische Immissionen hinzunehmen. Daneben wird durch die Nebenbestimmung Ziffer III.1 der Baugenehmigung sichergestellt, dass nach Ablauf der drei Jahre die Modulbauten und die Nebenanlagen beseitigt werden. Das Grundstück muss anschließend renaturiert werden, wodurch die Festsetzung des Bebauungsplanes umgesetzt würde und zu einer weiteren Verbesserung der Situation beigetragen würde. Die Möglichkeit einer Wertminderung wurde von den Einwendern bisher nicht dargelegt. Sollte sie substantiiert dargelegt werden, so ist hinsichtlich der nachbarlichen Interessen zu beachten, dass sie nur für drei Jahre eintreten wird.

Durch die Baugenehmigung wird zugleich eine Befreiung nach § 56 Abs. 5 LBO von dem Erfordernis der Herstellung der baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 Satz 2 LBO in Verbindung mit den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) ausgesprochen. Erforderlich wären unter Berücksichtigung des Belegungskonzeptes sechs zusätzliche Stellplätze. Auf den Einwand, dass 60 % der Ukrainer mit einem Auto anreisen – unabhängig davon, ob dieser überhaupt zutrifft und ob in dem Vorhaben später Ukrainer untergebracht werden – kommt es nicht an. Selbst wenn er zuträfe, ist er baurechtlich nicht relevant. Die erforderlichen Gründe des allgemeinen Wohls liegen vor (s.o.). Bei der Erteilung der Befreiung sind die nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belange zu würdigen. Bei der Befreiung wurde berücksichtigt, dass die Wohngegend, insbesondere in den Sommermonaten, unter einem erheblichen Parkdruck leidet, der durch das Höhenfreibad Killesberg ausgelöst wird. Das Freibad wurde bereits 1925 in Betrieb genommen. Der Parkdruck konnte in der Vergangenheit durch den Parkplatz zumindest teilweise ausgeglichen werden. Auf

den Fortbestand des Parkplatzes haben jedoch die Anwohner keinen Anspruch. Außerhalb der Freibadsaison ist nicht von einem unzumutbaren Parkdruck auszugehen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass den Einwendern durch ihre Stellplätze in der eigenen Tiefgarage über ausreichende Parkmöglichkeiten verfügen. Der durch das Vorhaben entstehende zusätzliche Parkdruck durch die Befreiung für die sechs Stellplätze wird für Stuttgarter Verhältnisse noch als zumutbar bewertet. Soweit die Einwender die Befürchtung äußern, Einsatzfahrzeuge wären in der Vergangenheit behindert worden und es seien weitere Behinderungen zu befürchten, ist der Einwand baurechtlich nicht relevant. Die Polizei- und Ordnungsbehörden müssen für die Einhaltung der Regeln des Straßenverkehrs sorgen.

Entgegen den Einwendungen wird durch die Befreiung nicht der Gebietserhaltungsanspruch der Einwender verletzt. Nach der Rechtsprechung wird das in den Einwendungen erwähnte Austauschverhältnis nur begründet, wenn die Grundstücke in demselben Baugebiet befinden. Dies gilt auch dann, wenn sich die beiden Grundstücke im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans befinden. Vorliegend wird das Vorhaben jedoch auf der Grünfläche und nicht in dem Planteil 2d, in dem sich das Grundstück der Einwender befindet, errichtet.

Ein baugebietsübergreifender Gebietserhaltungsanspruch kommt nur in Betracht, wenn die Gemeinde mit einer Baugebietsfestsetzung auch den Zweck verfolgt, Nachbarn außerhalb dieses Baugebiets einen Anspruch auf Gebietserhaltung zu geben. Er setzt voraus, dass sich dem Bebauungsplan, seiner Begründung oder anderen Unterlagen des Planaufstellungsverfahrens ein entsprechender Planungswille der Gemeinde entnehmen lässt (VGH Mannheim, NVwZ-RR 2016, 725). Dem Bebauungsplan lässt sich nicht entnehmen, dass mit der Festsetzung „Grünfläche (Parkanlage)“ der Zweck verfolgt würde, Nachbarn außerhalb des Plangebietes einen Anspruch auf Gebietserhaltung einzuräumen. Die Nähe des Höhenparkes Killesberg als Erholungsgebiet lässt diesen Schluss nicht zu. Auch die historische Entwicklung spricht eher dafür, die Grünfläche als ein Überbleibsel des früheren Außenbereiches zu sehen. Der Stuttgarter Norden dehnte sich nach 1935 an den neu entstehenden Lenbachstraße, Leiblweck und Fleckweinberg aus. Er näherte sich immer weiter dem heutigen Burghaldenweg an. Darüber hinaus fehlt es

im Bebauungsplan an Anhaltspunkten für die Begründung solch eines Austauschverhältnisses. Die Einwender werden nicht in einem baugebietsübergreifenden Gebietserhaltungsanspruch verletzt.

Das Vorhaben ist gegenüber den Einwendern nicht rücksichtslos. Soweit die Einwender geltend machen, dass am Vorhabenstandort bereits die relative Anzahl der Geflüchteten zu den Einwohnern über dem Durchschnitt liege, wird damit wohl ein Milieuschutz angestrebt. Nach ständiger Rechtsprechung gewährleistet das allgemeine Bauplanungsrecht aber keinen Milieuschutz. Die Unzumutbarkeit kann nicht aus der bloßen Anzahl der in einem Gebäude untergebrachten Personen resultieren, soweit sie nicht mit einer unzumutbaren Belästigung oder Störung einhergeht. Diese sind hier nicht ersichtlich. Selbst baurechtlich nicht beachtliche Störungen werden durch die Art der Unterbringung in wohnähnlichen Einheiten mit separaten Küchen und Bädern vermieden. In den fünf Häusern sind jeweils vier wohnähnliche Einheiten vorhanden, sodass jedenfalls pro Haus betrachtet, die Zahl der Wohneinheiten hinter der im Mehrfamilienhaus der Einwender zurückbleibt. Durch die wohnähnlichen Einheiten werden auch Konflikte eingedämmt. Soweit im Rahmen des Gebietserhaltungsanspruches geltend gemacht wurde, dass es sich bei den fünf Häusern um eine zusammenhängende Bebauung handelt, wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude baulich nicht miteinander verbunden sind. Sie liegen nur an gemeinsamen Fußwegen an. Damit treten sie auch von ihren Ausmaßen nicht klar aus dem Rahmen der Umgebungsbebauung hervor. Die Rücksichtslosigkeit resultiert ebenfalls nicht daraus, dass wegen der unzureichenden ÖPNV-Anbindung mit einem stärkeren Aufenthalt der Untergebrachten auf dem Vorhabengrundstück zu rechnen wäre und dies gegenüber den Einwendern rücksichtslos wäre. Das Grundstück der Einwender ist mehr als 50 m von dem tiefer gelegenen Vorhabengrundstück entfernt. Welche Störungen und Belästigungen von dem Vorhaben ausgehen sollen, die baurechtlich beachtlich und für die Einwender wahrnehmbar sind, bleibt offen. Zudem wird die Annahme, die Untergebrachten würden sich wegen der schlechten ÖPNV-Anbindung vermehrt auf dem Grundstück aufhalten, nicht geteilt. Dagegen spricht das Erholungsangebot im nahegelegenen Höhenpark Killesberg. Der Lärm vom nordöstlich angrenzenden Parkplatz wird die Untergebrachten vielmehr veranlassen, sich im Park aufzuhalten. Von dem Vorhaben kann auch der ÖPNV noch gut erreicht werden: Die U-Bahnhaltestelle Maybachstraße

liegt ca. 15 Gehminuten entfernt. Der Feuerbacher Bahnhof mit weiteren S-Bahnverbindungen und Bussen ca. 20 Gehminuten entfernt. Die Bushaltestelle Oskar-Schlemmer-Straße liegt ca. 15 Gehminuten entfernt. Das Stadtquartier Killesberghöhe mit Lebensmittelläden, Bäckern, Drogerien und Kiosk uvm. liegt in etwa 15 Gehminuten entfernt. Die Innenstadt des Ortsteiles Feuerbach, die vor allem entlang der Stuttgarter Straße liegt, ist in unter 20 Gehminuten über die Burghaldenstaffel erreichbar.

Dem Bauvorhaben stehen keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen und es ist nicht ersichtlich, inwieweit durch die Genehmigung geschützte nachbarliche Belange verletzt sein sollten. Die beantragte Baugenehmigung war daher zu erteilen.

**C. Diese Entscheidung ergeht gemäß § 10 Abs. 2 des Landesgebührengesetzes gebührenfrei.**


**D. Rechtsbehelfsbelehrung für Bauherrn und Einwender**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe beim Verwaltungsgericht Stuttgart, Augustenstraße 5 in 70178 Stuttgart Klage erhoben werden.

Die Klage ist gegen das Land Baden-Württemberg zu richten.

Hinweis:

Die Klage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Genehmigung eines Vorhabens hat gemäß § 212 a BauGB keine aufschiebende Wirkung.

  
Kathleen Aue



Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

**Anlagen**

- 1 Empfangsbekanntnis
- 1 Abschrift der Entscheidung
- 9 beglaubigte Abschriften der Entscheidung

**Datenschutzhinweise**

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, erhalten Sie im Internet unter:

<https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutzerklaerungen-der-regierungspraesidien-b-w/>  
oder postalisch auf Anfrage.