

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11. Februar 2019 erneut beteiligt.

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p><b><u>Amt für Umweltschutz</u></b> (Schreiben vom 14. März 2019)</p> <p>Formal bedarf es noch folgender Korrektur in den "Festsetzungen" (Anlage 3) auf Seite 7 erster Absatz, da dort die Ausführungen zum Sanierungsplan <b>doppelt</b> aufgeführt sind:</p> <p>Folgender Satz ist zu belassen: <i>"Hierzu ist ein Sanierungsplan zu erstellen, welcher das technische Vorgehen (...) während der Aushubmaßnahme beinhaltet."</i></p> <p>Der daran anschließende Satz ist zu <b>entfernen</b>: <i><del>"Es ist ein Sanierungsplan zu erstellen, welcher das technische Vorgehen (...) sowie geeignete Schutzmaßnahmen beinhaltet."</del></i></p>	<p>Die redaktionelle Änderung wurde in den Hinweisen vollzogen.</p>	<p>ja</p>
<p><b><u>Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart Winfried Haug</u></b> (Schreiben vom 18. März 2019)</p> <p>Der Wegfall des überwiegenden Teils der erhaltenswerten Bäume im Baubereich wird bedauert, kann aber nachvollzogen werden. Ich rege an, die Baumtorsi vor Beseitigung auf Käferlarven etc. zu begutachten und ggf. den Abschluss der Entwicklung sicherzustellen. Hierfür sind nicht nur</p>	<p>Im Bebauungsplan wird auf den Artenschutz hingewiesen. Die Anregungen wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>teilweise</p>

<b>Behörde/Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Berück- sichtigung</b>
<p>Mulmhöhlen als Kriterien anzuwenden, sondern auch Bohrlöcher, Pilzkonsolen etc. zu berücksichtigen. Die belebten Baumteile können an sonnenexponierte Stellen (z.B. südorientierter Waldrand) verbracht werden.</p>		
<p><b><u>Bodensee-Wasserversorgung</u></b> (Schreiben vom 11. Februar 2019)</p> <p>Keine Einwände</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p><b><u>Deutsche Bahn AG</u></b> (Schreiben vom 19. Februar 2019)</p> <p>Keine Einwände</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p>
<p><b><u>Handwerkskammer Region Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 12. Februar 2019)</p> <p>Keine Einwände</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
<p><b><u>IHK Region Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 19. Februar 2019)</p> <p>Bei der Neuordnung des Gebiets sollte darauf geachtet werden, dass nicht nur wohnwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen wird, sondern sich auch Gewerbebetriebe ansiedeln können.</p> <p>Keine Einwände Verwiesen wird auf die Stellungnahme vom 27.09.2018</p> <p>Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planung wären wir Ihnen dankbar.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Lediglich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Wettbüros gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.</p> <p>Wird beachtet</p>	<p>ja</p>

<b>Behörde/Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Berück- sichtigung</b>
<p><b><u>Landeswasserversorgung</u></b> (Schreiben vom 11. Februar 2019)</p> <p>Keine Einwände</p>	Kenntnisnahme	---
<p><b><u>Regierungspräsidium Freiburg</u></b> (Schreiben vom 25. Februar 2019)</p> <p>Keine Einwände</p> <p>Unter Hinweis auf unsere gültige Stellungnahme vom 24.09.2018 (Az. 2511 // 18-08203) sowie Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan (Stand 12.11.2018) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt. Die im Gutachten enthaltenen Angaben und Schlussfolgerungen liegen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	---
<p><b><u>Netze BW</u></b> (Schreiben vom 06. März 2019)</p> <p>Keine Einwände</p>	Kenntnisnahme	---
<p><b><u>Polizeipräsidium Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 04. März 2019)</p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht werden grundsätzlich keine Probleme bzgl. des Bauvorhabens Keltersiedlung gesehen.</p> <p>Nach Auskunft des örtlich zuständigen Polizeireviere konnte seit dem Leerstand der Gebäude eine Häufung an Eigentumsdelikten festgestellt werden, was sich durch den Abriss</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>---</p> <p>---</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>und Neubau der Siedlung wieder normalisieren dürfte.</p> <p>Nachfolgende Punkte bitten wir jedoch bei den weiteren Planungen in Betracht zu ziehen:</p> <p><u>Zu Ziff. 1.2: Bestand und Nutzung</u> Der Geltungsbereich wird von einer verbindenden öffentlichen Grünfläche auf dem städtischen Flurstück 267/1 durchzogen. Inzwischen befindet sich auf der Grünfläche ein dichter Baum und Gehölzbestand. Laut Bebauungsplan ist vorgesehen, dass die Keltersiedlung über dieses Flurstück an die Kindertageseinrichtung Schrozberger Straße angebunden werden soll. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte generell, aber auch speziell in diesem Bereich klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung gem. DIN 5044, Teil 1 und DIN 5035 ist zu achten.</p>	<p>Baum- und Gehölzschnitte können aus ordnungsrechtlicher Sicht nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Anregungen wurden an das entsprechende Fachamt weitergegeben.</p>	<p>Nein</p>
<p><u>Zu Ziff. 4.1: Städtebauliche Konzeption</u> Im Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens wurde festgestellt, dass die Stuppacher Straße nicht mehr benötigt wird. Eine ausreichende Erschließung der Gebäude kann auch ohne diese Stichstraße gesichert werden. Durch den Wegfall der Stuppacher Straße sollten jedoch im Bereich der neu geplanten Wohngebäude, ausreichende Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für Rettungsdienst und Feuerwehr vorhanden sein.</p>	<p>Flächen für Rettungsgeräte und Feuerwehr können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es kann nur dafür Sorge getragen werden, dass der entsprechende Platzbedarf zur Verfügung steht. Dies wurde berücksichtigt. Ein Nachweis darüber erfolgt nachgeordnet im Bauantragsverfahren.</p>	<p>ja</p>
<p>Die Ein- und Ausfahrt im Bereich der Tiefgarage Langenburger Straße liegt direkt gegenüber des Kindergartens. Durch die geplante Tiefgarage für 6 Wohngebäude ist mit einem deutlich gesteigerten Verkehrsauf-</p>	<p>Die bauliche Gestaltung der Tiefgaragenzufahrten kann im Bebauungsplan nicht geregelt und festgesetzt werden. Die Anregungen wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>nein</p>

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>kommen in diesem Bereich zu rechnen. Dies sollte bei der baulichen Gestaltung der Ein- und Ausfahrt berücksichtigt werden.</p> <p>Die beiden Tiefgaragen sollten ausreichend beleuchtet sein, so dass keine dunklen Ecken und Nischen entstehen. Die Zugänge sollten gut einsehbar und übersichtlich sein, um so die Entstehung von „Typischen Angsträumen“ zu vermeiden.</p>		
<p>Für alle befahrbaren Flächen sollten die Schleppkurven für das größte in Betracht kommende Fahrzeug nachgewiesen werden.</p>	<p>Alle befahrbaren öffentlichen Flächen sind entsprechend ihrer Nutzung dimensioniert. Hinsichtlich der Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken erfolgt der Nachweis im bauordnungsrechtlichen Verfahren.</p>	nein
<p><u>Zu Ziff. 4.7 Erschließung / ruhender Verkehr</u></p> <p>Bisher sind zu wenige Stellplätze für die Bewohner der Keltersiedlung vorhanden, die Bewohner parken hauptsächlich im öffentlichen Straßenraum.</p>		
<p>Trotz der beiden geplanten Tiefgaragen, der Einrichtung von Car-Sharing sowie Maßnahmen wie des Lastenrades, kann bei Beschränkung der Stellflächen bzw. der Quote von 0.75 Stellplätzen je Wohneinheit sicher damit gerechnet werden, dass sich zukünftig ein massives Problem mit Falschparkern bzw. dem ruhenden Verkehr entwickeln wird.</p>	<p>Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erscheint der landesrechtlich geforderte Kfz-Stellplatz je Wohnung überdimensioniert. Ein massives Problem von Falschparkern und des ruhenden Verkehrs wird aus diesem Grund nicht erwartet.</p> <p>Ordnungsrechtliche Festsetzungen, wie die Ausweisung von Parkierungszonen, können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Daher kann auf Grundlage des Bebauungsplans nicht präventiv auf ordnungswidriges Verhalten eingegangen werden.</p>	nein
<p><u>Technische Sicherung</u></p> <p>Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig ne-</p>	<p>Die technische Sicherung von Gebäuden kann im Bebauungsplan nicht geregelt und festgesetzt werden. Die Anregungen wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	nein

Behörde/Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigung
<p>gativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen.</p> <p>Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.</p> <p>Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Stuttgart ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren <u>kostenlos und unverbindlich</u> bzgl. eines individuellen Sicherheitskonzeptes zu beraten.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	Wird beachtet	
<p><b><u>SSB Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 13. Februar 2019)</p> <p>Keine Einwände</p>	Kenntnisnahme	---
<p><b><u>Stadtwerke Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 19. Februar 2019)</p> <p>Keine Einwände</p>	Kenntnisnahme	---
<p><b><u>Unitymedia GmbH</u></b> (Schreiben vom 12. März 2019)</p> <p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 20.09.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert.</p>	Kenntnisnahme	---

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

- Amt für Liegenschaften und Wohnen
- Garten-, Friedhofs- und Forstamt
- BUND Regionalverband Stuttgart
- Deutsche Telekom AG
- Gesundheitsamt
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- NABU Stuttgart e.V.
- Regierungspräsidium Stuttgart
- Terranets bw GmbH
- Verband Region Stuttgart
- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH
- Zweckverband Strohgäuwasserversorgung