

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Ludwigsburger, Colmarer, Friesenstraße
im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 246)**

**Anregungen – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vom 31. August 2009 und der Checkliste für die Umweltprüfung vom 31. August 2009 beteiligt. Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Äußerungen der Beteiligten sind nachfolgend mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) dargelegt.

Behörde/ Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Berück- sichtigt	
			ja	nein
Amt für Liegen- schaften und Woh- nen Schreiben vom 17.05.2011	Das Plangebiet ist von kombinierter Wohn- und Geschäftsnutzung geprägt. Die Wohnnutzung sowie wohnungsnaher Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sollen durch die Planung begünstigt werden. In dem Plangebiet ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Ackerbau, Tierhaltung und Weinbau ansässig. Der landwirtschaftliche Betrieb, Hof Christof Pfisterer Ludwigsburger Straße 91, hat Bestandschutz. Eine Aussiedlung ist aus betrieblicher Sicht derzeit nicht geplant. Eine (Teil-) Aussiedlung, z. B. Bau einer Maschinenhalle oder Stall, soll bei betrieblichem Bedarf planungsrechtlich unterstützt werden.	Um den bestehenden Betrieb planungsrechtlich zu sichern, wird eine Bestandssicherung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO vorgenommen. Diese lässt bauliche Änderungen und Erneuerungen z. B. Instandhaltungen zu.	X	
	Im Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, dass Immissionen (insbesondere Geruch, Geräusche/Lärm) aus der landwirtschaftlichen Nutzung im ortsüblichen und ordnungsgemäßen Rahmen zu dulden sind – dies gilt insbesondere für benachbarte Nutzungen. Dazu gehören beispielsweise in der Erntezeit auch Lärm/Geräusche während der üblichen Ruhezeiten.	Die Duldung von Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Eine Aufnahme in die Begründung wurde vorgenommen.		X

	<p>Der Betrieb hat seine komplette Hofstelle in der Ludwigsburger Straße 91. Für den Betrieb ist die Zufahrt zu seiner Hofstelle essentiell, da dort auch alle Maschinen untergebracht sind.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes muss bei der Verkehrsflächenplanung berücksichtigt werden, dass die Hofeinfahrt auch für landwirtschaftliche Maschinen gewährleistet bleibt.</p> <p>Bedingt durch die beengte innerörtliche Lage darf die Fläche vor dem Haus nicht als öffentliche Parkfläche ausgewiesen werden, da durch ausschwenkende Maschinen/Anhänger und der erforderlichen Rückwärtseinfahrt eine Einfahrtsbreite von mindestens 5 m notwendig ist.</p>	<p>Bezüglich der Hofeinfahrt werden keine Regelungen getroffen, es entstehen somit keine Einschränkungen für die Zufahrt. Die Fläche vor dem Haus Nr. 91 liegt bereits außerhalb des Geltungsbereichs.</p>	X	
	<p>Externe Ausgleichsmaßnahmen sind laut Planunterlagen keine ausgeführt. Zum Umweltbericht ist aus landwirtschaftlicher Sicht nichts hinzuzufügen. Weitere agrarstrukturelle Belange sind nicht betroffen. Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Ludwigsburger, Colmarer und Friesenstraße bestehen aus Sicht der Landwirtschaft bei Berücksichtigung o. g. Aspekte keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	-	-
<p>Amt für Umweltschutz Schreiben vom 16.05.2011 und vom 28.11.2011</p>	<p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u></p> <p>Vorbemerkung: Auf die vom Gemeinderat mit dem Beschluss des Kommunalen Umweltberichts am 6.11.2008 vorgegebene Dauermaßnahme DM 3/07 wird besonders verwiesen und gebeten, diese Vorgabe umzusetzen. Sie fordert u. a. die Wiedernutzung von Bestandsflächen unter besonderer Berücksichtigung ökologischer und grünplanerischer Belange. Auch auf Maßnahme DM 39/07 wird verwiesen. Im vorliegenden Fall ist ein Mindestgrünflächenanteil von 30 % gefordert.</p> <p>Der gültige Flächennutzungsplan setzt das Gebiet als Grünanierungsbereich fest. Des Weiteren setzt der Flächennutzungsplan einen Grünkorridor/Grünvernetzung durch Sied-</p>	<p>Der Bebauungsplan konzentriert die künftige Bebauung an den ohnehin schon bebauten Blockrändern. Dabei sollen die Blockinnenbereiche wieder stärker entsiegelt und nicht überbaute Grundstücksflächen begrünt werden. Hierzu werden grünordnerische Festsetzung bzgl. wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen und Erschließungsflächen und zu einer Bepflanzungspflicht der nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten</p>	X	

	<p>lungsbereiche entlang der Straßburger-/Haldenrainstraße fest.</p>	<p>Grundstücksflächen getroffen. Der Empfehlung des Umweltberichts bzgl. einer Festsetzung von Mindestgrünanteilen kann nicht gefolgt werden, da für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine Grundstücksausnutzung von bis zu 80 % (im Kerngebiet) geplant und auch erforderlich ist. Durch die genannten Festsetzungen soll jedoch insgesamt eine verbesserte Grünausstattung auf den Grundstücken erreicht werden.</p> <p>Die straßenbegleiteten Bäume in der Straßburger Straße werden als Teil einer Grünverbindung zwischen dem Stadtpark und den Parkanlagen rund um das Stadtbad planungsrechtlich gesichert.</p>		
	<p>Um Beachtung der nachfolgenden Empfehlungen wird gebeten:</p> <p><u>Freiflächengestaltungsplan</u> Grünflächen und zu erhaltende bzw. neu zu pflanzende Gehölze, Dachbegrünungen, begrünte Verkehrsflächen und sonstige Grünstrukturen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.</p> <p><u>Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes</u> Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes aus dem Raum 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“. Grundlage: Beschluss des Gemeinderates vom 22.4.2010 (vgl. GRDRs 193/2010).</p>	<p>Findet im Bauantragsverfahren Anwendung. Dort wird fallbezogen die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans gefordert. Eine Aufnahme in die Hinweise ist nicht erforderlich.</p> <p>Ergänzung der Hinweise ist erfolgt, allerdings mit der Bezeichnung Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“</p>	<p>X</p>	<p>X</p>

	<p><u>Gebietsheimische Gehölze</u> Bei Pflanzungen im Gebiet sind gebietsheimische Gehölze sowie Obstgehölze der beigefügten Artenliste Gehölze (Anlage 1) festzusetzen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die Verwendung heimischer Arten des Vorkommensgebiet 5.1 festgesetzt. Die Festsetzung einer Artenliste erfolgt somit nicht.</p>	<p>X</p>	
	<p><u>Extensive Dachbegrünung</u> Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es ist die Verwendung gebietsheimischer Kräuter der beigefügten Artenliste Kräuter (Anlage 2) festzusetzen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die Verwendung von Kräuter- und Sprossmischungen aus dem Vorkommensgebiet 5.1 festgesetzt. Die Festsetzung einer Artenliste erfolgt somit nicht. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind flächig und extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu begrünen.</p>	<p>X</p>	
	<p><u>Wasserdurchlässige, begrünte Verkehrsflächen</u> Es sind wasserdurchlässige, begrünte Verkehrsflächen vorzusehen.</p>	<p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Oberflächenbefestigungen wie Erschließungsflächen u. Stellplätze etc. mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>	<p>X</p>	
	<p><u>Artenschutz</u> Vor Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob und inwieweit es durch Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie durch Beseitigung von Gehölzen zu einer nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotenen Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder einer Tötung von besonders geschützten Arten kommt und damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Bäume auf nicht vorher gärtnerisch genutzten Flächen sowie grundsätzlich Hecken,</p>	<p>Die Vorgabe ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>X</p>	

	<p>lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden; in dieser Zeit darf laut § 39 Abs. 5 S. 2 BNatSchG auch bei baurechtlich genehmigten Vorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs auf dem Baugrundstück beseitigt werden.</p> <p><u>Nisthilfen</u> Bei allen Baukörpern ist der Einbau von Quartierelementen (z. B. spezielle Niststeine bzw. Fledermauskästen) für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung in den neuen Baukörpern vorzusehen. Pro 10 laufende Meter Fassade ist ein Nistquartier vorzusehen. Abweichend davon kann die erforderliche Anzahl von Quartierelementen auch kombiniert eingebaut werden. Auf die Schrift „Nistquartiere an Gebäuden“ des NABU, 2002 wird verwiesen. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden. Ein Exemplar der genannten Schrift liegt als Anlage 3 bei.</p> <p><u>Außenbeleuchtung</u> Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtweirwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Standard ist Stand der Technik.</p>	<p>Die Vorgabe ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Vorgabe ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
--	---	---	-------------------	--

	<p><u>Altlasten/Schadensfälle</u> Im Bereich der Gebäude Colmarer Str. 1 und 3 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „Leuchtröhrenfabrik Colmarer Str. 1-3“ (ISAS-Nr.: 3757). Die Fläche ist mit „B-Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt unwahrscheinlich. Mit Änderung der Exposition (z. B. durch Entsiegelung der Fläche) kann jedoch eine Ausbreitung der Schadstoffe möglich werden. Dann besteht die Erfordernis zur Durchführung einer Orientierenden Untersuchung im Vorfeld einer Neubebauung. Im Bereich der Gebäude Böhringer Str. 6 und 8a liegt die Altlastenverdachtsfläche „Tankstelle Böhringer Str. 6-8“ (ISAS-Nr.: 3857). Für die Fläche besteht der aktuelle Handlungsbedarf „OU-Orientierende Untersuchung“. Für die Fläche besteht ein unbestätigter Gefahrverdacht aufgrund der langjährigen Nutzung als Tankstelle. Das Antreffen von Untergrundverunreinigungen ist daher nicht ausgeschlossen. Vor Beginn der Bauplanungen ist eine Orientierende Erkundung durchzuführen. Mögliche altlastenbedingte Nutzungskonflikte sind vor der Neubebauung zu klären und ggf. zu beseitigen. Hierzu ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung vor Beginn der Bauplanungen im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.</p>	<p>Die Vorgabe ist als Hinweis aufgenommen sowie in Umweltbericht und Begründung eingearbeitet.</p> <p>Aufnahme in die Hinweise ist erfolgt.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
	<p><u>Bodenschutz</u> Gegenüber dem Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich. Wenn die Baugebiete mit den Maßen der baulichen Nutzung vorliegen, kann eine Bilanzierung durchgeführt werden.</p>	<p>Aufnahme in den Umweltbericht ist erfolgt. Für den Bereich des Bebauungsplanes ergibt sich bei Durchführung der Planung ein geringfügiger Verlust von 0,08 Bodendexponenten.</p>	<p>X</p>	

	<p><u>Energie</u> Folgende Maßnahme zur Bedarfsminderung ist bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder eines Kaufvertrags einzuhalten. Beschlossen am 20.05.2010 im Gemeinderat (GRDRs 165/2010).</p> <p>„Der Vorhabenträger/Bauherr verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i. d. F. vom 29. April 2009 reduziert werden. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 70 einzuhalten. Der Vorhabenträger/Bauherr legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude der o. g. Anforderung entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Vorhabenträger/Bauherr einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.“ Um Übersendung der Mehrfertigungen/Kopien der unterzeichneten Verträge an 36-5 wird gebeten. Wird o. g. Vertragsinhalt vom Vertragspartner in Frage gestellt, bitten wir um Beteiligung von 36-5.</p>	<p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurden keine Verträge abgeschlossen.</p>		<p>X</p>
	<p><u>Stadtklima, Lufthygiene</u> Gegenüber den planerischen Zielsetzungen des vorgesehenen Bebauungsplans bestehen aus stadtklimatischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren sind die nachfolgend dargestellten stadtklimatischen Belange einzubeziehen. Die Checkliste Umweltprüfung ist der Standortsituation angepasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

	<p>1. Stadtklima</p> <p>Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist das Bebauungsplan-gebiet in einem überwiegend als Stadt-Klimatop zu bezeichnenden Bereich gelegen. Bei starker Aufheizung am Tage ist die nächtliche Abkühlung gering. Es kommt zur Ausbildung einer Wärmeinsel. Die vorhandene Bebauung beeinflusst die regionalen und überregionalen Windsysteme, so dass der Luftaustausch eingeschränkt ist und insgesamt eine hohe Luftschadstoffbelastung besteht. Die nordöstlichen, der Ludwigsburger und der Colmarer Straße zugewandten Teilflächen des Geltungsbereichs werden als Stadtkern-Klimatop eingestuft. Dort liegt eine weiterführende Veränderung der Klimatelemente vor, die zu einer Verstärkung der o. a. Effekte führt. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten gilt der gesamte Geltungsbereich als sanierungsbedürftig.</p> <p>Im Geltungsbereich wird die Hauptwindrichtung durch südwestliche bis nordwestliche Winde geprägt. Allerdings sind in etwa der Hälfte des Jahres Schwachwindwetterlagen vorherrschend (Informationssystem „Stadtklima 21“, Version 5, September 2008). Im Hinblick auf die Frischluftversorgung und die thermische Entlastung ist der Ortskern von Zufenhausen auf lokale Belüftungsbeiträge durch bodennahe thermisch induzierte Windsysteme angewiesen. Als lokalklimatisch von Bedeutung sind im Geltungsbereich sowohl die Kaltluftflüsse aus den Gebieten Vorderberg, Dachsrain und Krailenshalde als auch aus den Gebieten Lindembachtal, Reisachmulde-Lemberg und Feuerbacher Tal anzusehen. Die im Geltungsbereich zunächst nahezu von Süd nach Nord und in der nördlichen Teilfläche in Richtung Nordwest orientierte Strömung wird in der ausgeprägten Phase der Kaltluftbildung nach Osten umgelenkt und ist infolgedessen von Südwest nach Nordost</p>	<p>Von einer die Luftströme verändernden Bebauung ist wenn möglich abzusehen. Städtebauliches Ziel ist es jedoch, eine klare Raumkante entlang der Ludwigsburger Straße zu schaffen und eine urbane Bebauung zu etablieren. Hierzu wird die geschlossene Bauweise herangezogen und eine höhere Bebauung zugelassen als bisher. Der Bebauungsplan sieht im Gegenzug diverse Festsetzungen vor, die ein mehr an Baumasse ausgleichen und in den Blockinnenbereichen möglichst viele freie und unversiegelte Fläche schaffen können. Durch die Festsetzung HbA₇ entstehen ab einer Gebäudehöhe von 10,0 m Zäsuren, die den Fluss der für die Frischluftversorgung notwendigen Kaltluftströme fördern und ein Durchströmen der Frischluft ermöglichen. Flachdächer sind ebenso zu begrünen wie nicht überbaubare und baulich nicht genutzte Flächen. Durch die abweichende Bauweise in Form einer offenen oder halboffenen Bauweise entlang der Querstraßen Straßburger, Böhringer- und Cheruskerstraße sowie der Friesenstraße wird sichergestellt, dass für</p>	<p>X</p>	
--	--	--	----------	--

	<p>gerichtet. Für stadtklimatische Sanierungsgebiete empfiehlt der aktuelle Klimaatlas eine Erhöhung des Vegetationsanteils, eine Verringerung des Versiegelungsgrads und des Emissionsaufkommens sowie die Schaffung bzw. Erweiterung von möglichst durchgrüntem Durchlüftungsbahnen. Vor diesem Hintergrund sind die angedachte Nachverdichtung sowie die teilweise vorgesehene Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen kritisch zu hinterfragen. Im Sinne einer stadtklimatischen Standortverbesserung sind durch Reduzierung der Baumasse sowie der Schaffung von bodennahen Frei- bzw. Grünflächen der vorhandenen thermischen Belastung entgegenzuwirken und die Durchlüftungsmöglichkeiten zu verbessern. Entsprechend den o. a. Strömungsrichtungen ist von einer sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung abriegelnden Bebauung abzusehen. Auch ist im weiteren Bebauungsplanverfahren der im FNP dargestellten Lage des Geltungsbereichs im Grün-sanierungsbereich sowie der Grünvernetzung entlang der Straßburger Straße ggf. auch unter Aufgabe von Verkehrsfläche Rechnung zu tragen.</p> <p>2. Lufthygiene Durch das Informationssystem „Stadtklima 21“ liegt u. a. eine Grundlage vor, die eine Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet ermöglicht (Landeshauptstadt Stuttgart, Version 5, September 2008). Zusätzlich wurden im Jahr 2009 für das Stadtgebiet von Stuttgart flächendeckende Immissionsberechnungen durchgeführt (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Projekt 61261-08-01, März 2009). Auch wurde im Rahmen des noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens „Rosensteintunnel/Leuzetunnel“ (Ca 264) ein Luftschadstoffgutachten erstellt, welches auch den Geltungsbereich beinhaltet (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH &</p>	<p>die Frischluftzufuhr Öffnungen freigehalten werden und die Durchlüftung der Quartiere gewährleistet ist. Durch die Planung wird insgesamt eine intensivere Bebauung der Quartiere ermöglicht als dies bislang der Fall war. Gleichzeitig wurde jedoch ein grünordnerischer Festsetzungskatalog erstellt, der die stadtklimatischen und grünordnerischen Belange berücksichtigt.</p> <p>Durch die Planung wird eine intensivere Bebauung der Quartiere ermöglicht als dies in der bisher geltenden Baustaffel 4 der Ortsbausatzung der Fall war. Gleichzeitig wurde jedoch ein grünordnerischer Festsetzungskatalog erstellt, der dies berücksichtigt und künftig die stadtklimatischen und grünordnerischen Belange stärker fördert als bisher mit der Baustaffel. Durch Maßnahmen der Begrünung, insbeson-</p>	X	
--	---	--	---	--

	<p>Co. KG, Projekt 61878-11-01, Mai 2011). Die genannten Quellen weisen vergleichbare Ergebnisse auf; das zuletzt angeführte Gutachten stellt jedoch die aktuellste Grundlage dar. Die für das Jahr 2015 durchgeführten Berechnungen ergeben, dass die Jahresmittelwerte von Stickstoffdioxid (NO₂) an den straßennahen Gebäuden entlang der Ludwigsburger Straße 44 µg/m³ und teilweise auch 48 µg/m³ überschreiten. Damit wird der Jahresgrenzwert der 39. BImSchV für NO₂ von 40 µg/m³ überschritten. Im übrigen Plangebiet wird der Grenzwert eingehalten. Es werden NO₂-Jahresmittelwerte über 32 µg/m³ berechnet. Für Feinstaub (PM10) werden entlang der Ludwigsburger Straße bis 29 µg/m³ im Jahresmittel berechnet. Im überwiegenden Bereich des Plangebiets werden 25 µg/m³ im Jahresmittel nicht überschritten. Für PM10 werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Mehr als 35 Überschreitungen des Tagesmittelwertes werden i.d.R. für PM10-Jahresmittelwerte ab 29 µg/m³ abgeleitet. Jedoch werden nach diesen Berechnungen die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft für beide Komponenten überschritten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erachten wir es als notwendig, entlang der Ludwigsburger Straße im zukünftigen Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. Als planerische Reaktion wird vorgeschlagen, entlang der Ludwigsburger Straße Wohnnutzungen unterhalb des 3. Obergeschosses auszuschließen. Weiterhin sind ein fensterunabhängiges Lüftungskonzept für die zur Ludwigsburger Straße gelegenen Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie deren Verlagerung durch Grundrissbindung in straßenabgewandte Gebäudebereiche denkbar. Die Außenluftansaugung hat aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen zu erfolgen. Zudem sollte aufgrund der hohen Immissionsbelastung an</p>	<p>dere der Dachbegrünung, der intensiven Begrünung unterirdischer Gebäudeteile und die im Bebauungsplan festgesetzte konsequente Durchgrünung der ungenutzten Bauflächen können lufthygienisch nachteilige Wirkungen gemindert werden.</p> <p>Dem Planungsziel, für den Planbereich eine der zentralen Lage und der Standortgunst angemessene, hochwertige städtebauliche Entwicklung zu erreichen, wird der Vorzug gegenüber einer weitreichenden Verbesserung der Luftbelastung gegeben.</p> <p>Bei den Aspekten Luftqualität und auch Lärm ist zu bedenken, dass insbesondere in Bestandsgebieten bauleitplanerische Mittel nur bedingt wirksam werden können. Vielmehr kann eine Reduzierung der Belastungen nur durch gebietsübergreifende Maßnahmen (z. B. durch Umsetzung der Maßnahmen des Lärmaktionsplans und des Aktionsplans zur Luftreinhaltung) und durch eine Verringerung des Schadstoffausstoßes an den verursachenden Quellen (z. B. Kfz-Motoren) erreicht werden.</p> <p>Eine Festsetzung zum Schutz vor Verkehrsimmissionen wurde in den Bebauungsplan aufgenom-</p>		
--	--	---	--	--

	<p>verkehrsbedingten Luftschadstoffen der gesamte Geltungsbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet werden. Die Lage und Ausgestaltung der Fortluft-Öffnungen der vorgesehenen Tiefgaragen ist so zu wählen, dass weder die im Geltungsbereich vorgesehenen noch die benachbart liegenden sensiblen Nutzungen durch Abluft und Abgase erheblich beeinträchtigt werden.</p> <p>Redaktionelle Hinweise: <u>1.</u> Der Geltungsbereich gilt sowohl nach dem Klimaatlas Nachbarschaftsverband Stuttgart (1992) als auch nach dem aktuellen Klimaatlas Region Stuttgart (2008) unter stadtklimatologischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig. Wir bitten, dies unter Punkt 7a der Checkliste (S. 3) zu berücksichtigen. <u>2.</u> Die 39. BImSchV, die Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen, ist am 06. August 2010 in Kraft getreten und ersetzt die 22. und 33. BImSchV. Wir bitten, dies unter Punkt 7h der Checkliste (S. 5) zu berücksichtigen.</p>	<p>men.</p> <p>Die Checkliste ist entsprechend geändert.</p>	<p>X</p>	
	<p><u>Verkehrslärm</u> Die Auswirkungen des Verkehrslärms sind bei dieser Planung nicht berücksichtigt. Es muss entlang der Ludwigsburger Straße mit erheblichen, gesundheitsgefährdenden Schallpegeln gerechnet werden. Eine Wohnnutzung entlang der Ludwigsburger Straße kann deshalb nicht befürwortet werden. Es ist zu befürchten, dass gerade dieser Bereich entlang der Ludwigsburger Straße als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden soll. Eine solche Ausweisung wird generell als kritisch angesehen, da hier nach der DIN 18005 Schallpegel wie in einem Gewerbegebiet zulässig wären, die für eine Wohnnutzung generell nicht mehr verträglich sind. Die üblichen passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Fenster) alleine genügen bei den hier zu erwartenden Schallpegeln</p>	<p>Aufgrund des Verkehrslärms und wegen dem städtebaulichen Ziel, dort Geschäfte und Dienstleistung zu etablieren, wird entlang der Ludwigsburger Straße Wohnen erst ab dem ersten Obergeschoss zugelassen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle/-wände) können im bereits aufgesiedelten Stadtgebiet aus gestalterischen Gründen nicht sinnvoll umgesetzt werden. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Baugebieten</p>	<p>X</p>	

	<p>(>70 / 60 dB(A) tags / nachts) nicht, um gesundes Wohnen zu gewährleisten. Eine planerische Auseinandersetzung mit der Verkehrslärmproblematik ist bisher nicht erkennbar. Einer Wohnnutzung entlang der anderen, nebengeordneten Straßen steht aus schalltechnischer Sicht generell nichts entgegen.</p> <p>Der in der Begründung angeführte „Lärminderungsplan Zuffenhausen“ aus dem Jahr 2003 wurde zwischenzeitlich in den „Lärmaktionsplan Stuttgart (2009), der für die Gesamtstadt gilt, überführt. Die im Lärminderungsplan Zuffenhausen genannten Maßnahmen wurden - soweit sie noch nicht umgesetzt waren - übernommen und teilweise ergänzt.</p>	<p>entlang der Ludwigsburger Straße passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster) entsprechend der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu ergreifen sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf Lärm (Schallschutzfenster) tragen damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung. Zusätzlich ist der gesamte Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen, insbesondere Lärm und Luftschadstoffe zu treffen sind. Im rückwärtigen Bereich bis hin zur Cherusker Straße ist auch durch die geplante geschlossene Bebauung entlang der Ludwigsburger Straße mit einer festgesetzten Mindesthöhe eine gute Wohnsituation im Bezug auf Lärmbelastung möglich.</p>		
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Schreiben vom 05.05.2011</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, die Planung so anzupassen, dass unsere Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Da o. g. Plangebiet im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zuffenhausen – Unter-</p>	<p>Bezüglich der unterirdischen Leitungen wird unter Hinweise Punkt 4. Unterirdische Leitungen folgender Passus aufgenommen: „Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen hat in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu erfolgen. Bei allen Ar-</p>	<p>X</p>	

	<p>länder Straße“ liegt, weisen wir darauf hin, dass der Telekom AG nach § 150(1) BauGB, die Kosten für den Ersatz oder Verlegung ihrer Telekommunikationslinien, zu erstatten sind.</p> <p>Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Unsere vorhandenen Telekommunikationslinien dürfen davon nicht gefährdet und Aufgrabungen, die ggf. zur Beseitigung von Störungen notwendig werden könnten, nicht über Gebühr erschwert werden. Wir bitten daher, auf unsere Anlagen Rücksicht zu nehmen und Ihre Planung so zu ändern, damit eine Verlegung unserer Anlagen nicht notwendig wird. Sollte trotzdem eine Verlegung bzw. sollten Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind der Telekom, die dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Wir bitten Sie daher, uns über Beginn und Ablauf evtl. Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können. Diesbezügliche Informationen richten Sie an unsere örtlich zuständige PTI.</p>	<p>beiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, bei der Unitymedia GmbH (ehemals Kabel BW), bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart und beim Tiefbauamt der Stadt Stuttgart zu erheben. Um Beschädigungen an vorhandenen Kanälen im Bereich von geplanten Baumstandorten zu vermeiden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.“</p> <p>Auf öffentlicher Fläche sind im Bebauungsplan keine neuen Baumstandorte vorgesehen.</p>		
<p>EnBW Regional AG Schreiben vom 12.04.2011</p>	<p>Die Versorgung des Areals mit Wasser und Energie ist gesichert. Die erforderliche Löschwassermenge nach W 405 von 96 m³/h (Grundschatz) ist sichergestellt. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Strom-, Gas- und Wasserleitungen der EnBW Regional AG. Die Lage dieser Anlagen ist aus dem beiliegenden Mehrspartenplan im Maßstab 1:1000 ersichtlich. Zur Information teilen wir Ihnen mit, dass sich in der Friesenstraße eine Leitung der Landeswasserversorgung Stuttgart befindet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

GasVer- sorgung Süd- deutsch- land GmbH Schreiben vom 15.04.2011	<p>In dem bezeichneten Gebiet liegen keine GVS-Anlagen, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme	-	-
IHK Region Stuttgart Schreiben vom 11.05.2011	<p>Die IHK Region Stuttgart begrüßt das mit der Planung verfolgte Ziel einer Attraktivitätssteigerung und Neugestaltung des Planungsgebiets, insbesondere der westlichen Seite der Ludwigsburger Straße. Derzeit ist die westliche Seite der Ludwigsburger Straße nicht besonders attraktiv. Das hat zum Einen mit dem Gebäudebestand, zum Anderen aber auch mit den beiden sich dort bereits befindlichen Spielhallen zu tun.</p> <p>Der Erhalt und die Sicherung der Nutzungsstruktur sollten deshalb im Vordergrund stehen. Deshalb regen wir hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an, nur solche der Kategorie A zuzulassen und Vergnügungsstätten der Kategorie B generell auszuschließen.</p> <p>Für das gesamte Gebiet ist darüber hinaus festzustellen, dass es einen erheblichen Mangel an Parkraum gibt, weil viele Pendler unter der Woche die Parkplätze in der näheren Umgebung der U-Bahn-Haltestellen Kelterplatz und Hohensteinstraße als P+R Parkplätze zweckentfremden. Bedenken oder Einwände gegen das Vorhaben werden von der IHK Region Stuttgart nicht erhoben; weitere Anregungen trägt die IHK derzeit nicht vor. Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen jedoch dankbar.</p>	Betriebe mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot sind zulässig. Alle anderen Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sind ausgeschlossen. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von Tiefgaragen auch außerhalb der Baufenster, wenn diese ausreichend erdüberdeckt sind. Einfluss auf das Parkverhalten der Pendler kann mit den Regularien des Bebauungsplans nicht genommen werden.	X	
Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden- Württemberg	<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass die Belange des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr als oberste Luftfahrtbehörde von der Planung des Bebauungsplanes Ludwigsburger, Colmarer, Friesenstraße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 246) nicht tangiert werden, da der Bereich außer-</p>	Kenntnisnahme	-	-

<p>berg Schreiben vom 21.04.2011</p>	<p>halb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart liegt. Eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ist daher nicht erforderlich. Für Bereiche außerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46, als Luftfahrtbehörde zuständig. Eine Beteiligung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr, als Träger der Belange der Luftfahrt, am weiteren Verfahren des Bebauungsplanes in diesem Bereich ist nicht erforderlich.</p>			
<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 12.05.2011</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>-</p> <p>-</p>	<p>-</p> <p>-</p>
	<p><u>Geotechnik</u> Im Plangebiet steht unter lokalen Auffüllungen sowie Löss- oder Verwitterungslehm wechselnder Mächtigkeit eine Wechselfolge aus unterschiedlich festen und harten Ton-, Sand- und Dolomitensteinen des Unterkeupers an. In Einzelfällen können sich Verkarstungserscheinungen aus den unterlagernden Kalksteinen des Oberen Muschelkalks bis zur Geländeoberfläche durchpausen (z. B. Bildung von Erdfällen bzw. Dolinen im Bereich oberhalb von Karsthohlräumen). Am Nord- und Südrand des Plangebiets ziehen von WNW nach OSO tektonische Störungen durch,</p>	<p>Die Geoinformationen sind in den Umweltbericht aufgenommen.</p>	<p>X</p>	

	an denen das Festgestein tiefgründig zerrüttet sein kann. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.			
	<u>Bodenkunde</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme	-	-
	<u>Mineralische Rohstoffe</u> Zur Planung sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme	-	-
	<u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten sowie außerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart Berg.	Kenntnisnahme	-	-
	<u>Bergbau</u> Im Planbereich bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme	-	-
	<u>Geotopschutz</u> Im Planbereich sind Belange des gewissenschaftlichen Naturschutzes nicht betroffen.	Kenntnisnahme	-	-
Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur Schreiben vom 17.05.2011	Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt aus Sicht der Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr – sowie als höhere Raumordnungsbehörde zu o. g. Planung folgendermaßen Stellung: Straßenwesen und Verkehr Aus der Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart, Ref. 46, bestehen keine generellen Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan. Es wird davon ausgegangen, dass die Fußgänger-	Die Ludwigsburger Straße ist nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Ausführung der Fußgängerquerungs-		X

	querungsstellen der Ludwigsburger Straße entsprechend der Planfeststellung für die Stadtbahn ausgeführt werden.	stellen kann daher im vorliegenden Bebauungsplan nicht geregelt werden.		
	<p>Raumordnung</p> <p>Unter raumordnerischen Gesichtspunkten bestehen derzeit keine Bedenken. Es wird angeregt, bei der weiteren Planung die Ziele des Regionalplans Stuttgart, insbesondere Kapitel 2.4.3.2 einzubeziehen. Ziele der Raumordnung sind in Bauleitplänen verbindlich zu beachten. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.</p>	Der Regionalplan stellt das Ortszentrum Zufenhäuser als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VGR) dar. Der Bebauungsplan trägt diesem Ziel durch die Festsetzung eines Kerngebiets Rechnung. Die Anforderungen des Regionalplans, die im Kapitel 2.4.3.2 an die „Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ formuliert sind, werden durch die örtlichen Begebenheiten erfüllt: Der Bereich ist für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und durch den Bau der neuen Stadtbahnhaltestelle mit dem öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erreichbar.	X	
<p>Verband Region Stuttgart Schreiben vom 03.05.2011</p>	Vorläufige Stellungnahme: Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach weiterer Ausarbeitung der Planung. Wir bitten, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme	-	-
<p>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS) Nachricht vom</p>	Gegen den o. g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einzugsbereich der Haltestelle „Zufenhäuser Kelterplatz“, die von den Stadtbahnlinien U7 und U15 sowie von der Buslinie 52 bedient wird. Wie in den „Allgemeinen Ziele und	Kenntnisnahme	-	-

10.05.2011	Zwecken“ dargestellt, wird aller Voraussicht nach noch im Jahr 2011 die U15, deren Nordast bisher am Kelterplatz in Zuffenhausen endet, bis Stammheim in Betrieb genommen. Eine optimale ÖPNV-Anbindung ist somit bereits vorhanden.			
Zweckverband Bodensee Wasserversorgung Schreiben vom 16.02.2010	Im Bereich dieses Bebauungsplans befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	-	-
Zweckverband Landeswasserversorgung Schreiben vom 04.05.2011	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans befinden sich keine Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung. Andere Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei den entsprechenden Trägern zu erheben. Die übersandten Unterlagen geben wir anbei zurück.	Kenntnisnahme	-	-

Von folgenden beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Gesundheitsamt Stuttgart
- Handwerkskammer Stuttgart
- Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB)
- Zweckverband Strohgäuwasserversorgung