

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261) im Stadtbezirk Zuffenhausen**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB**

**Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 13. Juni 2017 und der Frist bis
19. Juli 2017 durchgeführt.**

Behörde/Anregung	Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Wohnen	Berück- sichtigung
<p><u>Garten-, Friedhofs- und Forstamt</u> (Schreiben vom 23.06.2017)</p> <p>Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt stimmt dem Untersuchungsumfang zu.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p>
<p><u>Amt für Umweltschutz</u> (Schreiben vom 14.06.2017)</p> <p><u>1. Landschaftspflege und Naturschutz</u> Für die geplante Änderung der Bebauung der Jugendfarm soll das Planrecht neu aufgestellt werden. Der geplante Geltungsbereich grenzt zu drei Seiten an das Landschaftsschutzgebiet (LSG). Ca. 700 m westlich beginnt das Naturschutzgebiet (NSG) und FFH-Gebiet.</p> <p>Die Planungen stellen eine Zufahrt zum Abstellplatz des Mistcontainers im Südwesten im LSG dar. Diese Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans. Auch wenn, wie im Pkt. 5 Planerische Konzeption dargestellt, die Erlaubnis von der LSG-Verordnung nicht Teil des Bebauungsplan-Verfahrens ist, empfehlen wir eine Prüfung und in Aussicht-Stellung einer Erlaubnis für ein umsetzungsfähiges Verfahren.</p>	<p>In der überarbeiteten Planung wurde die Zufahrt zum Abstellplatz des Mistcontainers verlegt. Sie liegt nun innerhalb des Geltungsbereiches und berührt somit nicht mehr das LSG.</p>	<p>Ja</p>

<p>Die ebenfalls geplante Wendeanlage liegt außerhalb des Geltungsbereichs und greift in das LSG ein. Unter Punkt 6 Erschließung wird im 2. Abschnitt dargestellt, dass eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück der Jugendfarm vorgesehen wird. Dieser Widerspruch ist aufzulösen, da die Herstellung des Wendehammers im LSG zu einem Eingriff führt, der unter Erlaubnisvorbehalt der LSG-Verordnung steht.</p>	<p>Nach Abstimmung mit der AWS und dem Tiefbauamt liegt die notwendige Wendeanlage auf dem Gelände der Jugendfarm und innerhalb des Plangebiets (außerhalb des LSG). Sie ist im zeichnerischen Teil erkenntlich gemacht. Somit kommt es zu keinen Konflikten mit dem LSG.</p>	<p>Ja</p>
<p>Nach der Darstellung in der Anlage 5 wird in die Laubbaumreihe nördlich des Flst 4123/5 westlich des Geltungsbereichs eingegriffen. Einige dieser Eichen und Plantanen weisen größere Baumhöhlungen auf, die Habitatpotential für totholzbewohnende Käfer bieten. Sind im Rahmen des BPlans Eingriffe in den Baumbestand geplant, ist eine Erhebung dieser Artengruppe in die laufenden Erhebungen zum Artenschutzgutachten aufzunehmen.</p>	<p>Ein entsprechendes Artenschutzgutachten liegt vor. Die darin gewonnenen Erkenntnisse wurden im vorliegenden Planentwurf berücksichtigt. In Bezug auf die Totholzkäfer werden keine Beeinträchtigungen angenommen, da die relevanten Gehölzbestände durch eine Pflanzbindung zukünftig gesichert werden.</p>	<p>Ja</p>
<p>Zur Minimierung des Eingriffs wird empfohlen, Alternativen für eine Erschließung zu prüfen.</p>	<p>Die Erschließung bzw. Zuwegung der Müllfahrzeuge sowie der Zugang zum Mistcontainer wurde umgeplant. Es wurden mehrere Alternativen zur Erschließung geprüft. Allerdings ist für die notwendige Abfallentsorgung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug nur die vorliegende Erschließung möglich.</p>	<p>Ja</p>
<p><u>2. Altlasten</u> Der Planungsbereich liegt innerhalb der Altablagerung „Verfüllung (Senke)/Bußallee“. Gemäß Historischer Untersuchung erfolgte im betroffenen Bereich zw. 1953 und 1970 eine Geländeverfüllung mit Auffüllungsmaterial, welches nicht näher beschrieben ist. Die Fläche wird im Bodenkataster mit „B-Belassen (Entsorgungsrelevanz)“ bewertet. Anfallendes Aushubmaterial kann daher</p>	<p>Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bbauungsplans aufgenommen.</p>	<p>Ja</p>

Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen.

3. Bodenschutz

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich.

Im Geltungsbereich befinden sich Böden der Qualitätsstufe 2 (gering). Durch die geplanten Baumaßnahmen ist nur ein geringer Verlust an Bodenqualität zu erwarten.

Sobald die Maße der baulichen Nutzung (GRZ) vorliegen, wird eine Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) durchgeführt.

4.

Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasser

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist nach unserem Kenntnisstand abwassertechnisch bisher nicht erschlossen, d.h. ein Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist derzeit nicht möglich. Da im geplanten Neubau Toiletten, Waschbecken, etc. vorgesehen sind, muss eine geordnete Abwasserbeseitigung (Schmutz-, Niederschlagswasser) sichergestellt werden.

Diesbezüglich sollte die Stellungnahme des Tiefbauamtes/SES eingeholt werden.

Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird vom verdolten Schlotwiesen-/Schützenwiesenbach unterquert. Die Aussage zum Schutz Wasser in der "Checklist zum Scoping" sollte entsprechend korrigiert werden.

Im Geltungsbereich befinden sich Böden der Qualitätsstufe 2 (gering). Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergab praktisch keine Veränderung: der Bestand an Bodenindexpunkten (BX) beträgt 1,42 und er verringert sich mit Umsetzung der Planung um 0,01 BX auf 1,41 BX (siehe Begründung und Umweltbericht Kapitel 5.6.1).

In der Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 20.03.2018 wird erklärt, dass die entwässerungstechnische Erschließung des Baugebietes über die vorhandenen Kanäle gesichert ist. Der bestehende Anschluss kann weiter genutzt werden. Die Kanäle sind zur Ableitung des Mischwassers ausreichend dimensioniert. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle zum Hauptsammler Feuerbach geleitet. Von dort fließt das Mischwasser weiter zum Hauptklärwerk Mühlhausen.

Der Schlotwiesen-/Schützenwiesenbach fließt durch den bestehenden Mischwasserkanal und wird zusammen mit dem Abwasser über die bestehenden Kanäle zum

Ja

Ja

Nein

<p><u>5. Stadtklima und Lufthygiene</u> Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist das Plangebiet und dessen Umgebung durch sehr geringe Veränderungen der Windströmungen und intensive nächtliche Kalt- und Frischluftproduktion charakterisiert. Die Flächen übernehmen bedeutende klimarelevante Funktionen. Der Kaltluftabfluss erfolgt flächenhaft. Gegenüber nutzungsändernden Eingriffen besteht eine hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit. Im Wesentlichen handelt es sich um den Ersatz einer bestehenden Nutzung. Sowohl die vorgesehene moderate Gebäudehöhe als auch die geplanten Begrünungsmaßnahmen tragen zur Minimierung des baulichen Eingriffs bei.</p> <p>Zu den vorliegenden Zielen und Zwecken der Planung bestehen aus stadtklimatischer Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>6. Grundwasser- und Immissionsschutz, Verkehrslärm und Energie</u> Keine Hinweise.</p>	<p>Hauptsammler Feuerbach geleitet. Die Checkliste zum Scooping muss somit nicht geändert werden (dies wäre im Nachgang auch nicht mehr möglich).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p> <p>---</p> <p>---</p>
<p><u>Gesundheitsamt</u> (Schreiben vom 11.10.2017) Da die Planung hinsichtlich der für die menschliche Gesundheit relevanten Parameter Lärm und Luftschadstoffe keine erheblichen Auswirkungen erwarten lässt, bestehen seitens des Sachbereichs Umweltbezogener Gesundheitsschutz, Umwelthygiene keine Einwände. Bezüglich der negativen Auswirkungen der Planung auf die stadtklimatischen Verhältnisse ist</p>	<p>Weite Teile des Vegetationsbestandes werden durch entsprechende Festsetzungen (Pflanzbindung) gesichert.</p>	<p>Ja</p>

<p>dem Schutzgut Klima und Luft im weiteren Verfahren besonderen Wert beizumessen. Insbesondere sind planungsrechtlich die vorhandenen Vegetationsbestände bestmöglich zu sichern, sowie ausgleichende Maßnahmen festzusetzen.</p> <p>Keine Einwände Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p>
<p><u>Landesnenschutzverband Baden-Württemberg e.V.</u> (Schreiben vom 18.07.2017)</p> <p>Die Verbreiterung des Feldweges wird abgelehnt, eine Zufahrt ist von hinten entlang der Kleingärtner möglich.</p> <p>Eine Dachbegrünung muss im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgelegt werden. Sämtliche Neuversiegelung auf der Schlotwiese muss auf der Schlotwiese durch Entsiegelung ausgeglichen werden. (Die vorhandenen Wege sind zu breit, die vorhandenen Parkplätze überdimensioniert). Auf der Jugendfarm dürfen keine Parkplätze eingerichtet werden, nur das Halten zum Be- und Entladen ist erlaubt.</p> <p>Die Jugendfarm ist optimal mit dem Fahrrad erreichbar und angesichts der Erfindung des Pedelecs sind auch Lasten problemlos mit dem Fahrrad transportierbar.</p>	<p>Eine Erschließung und Verbreiterung des Feldweges im Norden (Flst. 4123/6) ist in dem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt wie vorgeschlagen von Süden entlang der Kleingartenanlage auf dem Flurstück 4123/5.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Gebäudebegrünung in Form von Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung. Neuversiegelungen werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durch verschiedene adäquate Maßnahmen ausgeglichen. Die Landesbauordnung (LBO) schreibt die Anlage von Stellplätzen vor. Die Verwaltungsvorschrift Stellplätze vom 28.05.2015 schreibt für Jugendfreizeitheim 1 Stpl. pro 15 Besucher vor. Bei einer Spitzenbesucherzahl von ca. 90 Personen ist im Rahmen des Baugesuchs eine Anzahl von 6 Stellplätzen nachzuweisen. Nach § 37 LBO kann für die Errichtung von baulichen Anlagen bis zu einem Viertel der notwendigen KFZ-Stellplätze durch Fahrrad-Stellplätze ersetzt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss gewährleistet werden, dass eine</p>	<p>Ja</p> <p>Teilweise</p>

	<p>Realisierung der geplanten Nutzung möglich ist. Dazu gehört auch, die Möglichkeit zur Parkierung zu berücksichtigen.</p> <p>Damit das Parken entlang der schmalen Erschließungsstraße sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes verhindert wird, sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche in der Fläche für Gemeinbedarf zulässig. Der Bebauungsplan beschränkt die Anzahl der Stellplätze auf die baurechtlich notwendigen. Zudem sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p>	
<p><u>Naturschutzbeauftragter Stadt Stuttgart</u> <u>Dipl.-Biol. Winfried Haug</u> (Schreiben vom 09.07.2017)</p> <p>Dem vorgesehenen Untersuchungsumfang und den noch vorzulegenden Unterlagen wird zugestimmt. Die Entscheidung, ob die Betroffenheit der naturnahen Biotoptypen als erheblich zu klassifizieren ist, bitte bis zur Vorlage der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung offenlassen.</p> <p>Es wird angeregt, im Zuge der Überplanung die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Breite des Weges auf Flst. 4123/5 auf die benötigte Breite von 3,50 m zurückzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erschließungsstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Ausbau der Straße auf eine Breite von 4,5 m ist durch den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan (1997/012) gesichert. Aus brandschutzrechtlichen und abfallwirtschaftlichen Gründen ist der Ausbau der Erschließungsstraße (Flurstück 4123/5) nun auf eine Breite von 3,50 m vorgesehen. Eine Einbeziehung der Straße in den Geltungsbereich ist somit nicht erforderlich.</p>	<p>---</p> <p>Nein</p>

<p><u>Stuttgart Netze Betrieb GmbH</u> (Schreiben vom 29.06.2017)</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich die Anschlussleitung Strom (Freileitung) für das Gebäude Hirschsprungallee 15. Die Versorgung mit Gas und Wasser erfolgt über private Leitungen. Die Lage dieser Leitungen ist aus dem beiliegenden Bestandsplan Strom sowie aus dem Mehrspartenplan (Gas und Wasser) im Maßstab 1:500 zu entnehmen.</p> <p>Im Zuge der geplanten Neubebauung ist ein neues Anschlusskonzept notwendig. Wir bitten Sie, den Bauinteressenten (Planungsbüro) darauf hinzuweisen, dass er sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt. Vor Abriss des Gebäudes sind die Anschlussleitungen abzutrennen.</p> <p>Umweltrelevante Erkenntnisse bezüglich unserer Leitungsanlagen sind uns nicht bekannt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>	<p>Der Kinder- und Jugendfarm Zuffenhausen e. V. bestätigt, dass die vorhandene private Wasserleitung auf das Grundstück im Sinne der Erschließung akzeptiert wird und für die zukünftige Benutzung auch weiterhin so übernommen wird.</p> <p>Der Kinder- und Jugendfarm Zuffenhausen e. V. und das zuständige Planungsbüro wurden informiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p> <p>Ja</p> <p>---</p> <p>---</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</u> (Schreiben vom 18.07.2017)</p> <p>Hinweise zur Geotechnik Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden</p>	<p>Der Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	<p>Ja</p>

<p>geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen</p>		
--	--	--

<p>wie z. B. offene bzw. lehrerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>		
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> <u>Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</u> (Schreiben vom 19.07.2017)</p> <p>Raumordnung</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass insbesondere § 1 Abs. 3 bis Abs. 5 sowie § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen sind. Diesen Regelungen ist in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die genannten Belange werden in der Begründung in angemessenem Umfang beschrieben.</p>	<p>Ja</p>
<p><u>Bodensee- Wasserversorgung (BWV)</u> (Schreiben vom 19.05.2017)</p> <p>Keine Anlagen der BWV vorhanden Keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p>
<p><u>Zweckverband Landeswasserversorgung</u> (Schreiben vom 19.06.2017)</p> <p>Keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p>

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

- BUND
- Regionalverband Stuttgart
- NABU Stuttgart