

Stuttgart, 04.04.2014

BPlan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Tageseinrichtung für Kinder Auricher Str. 34 Zuffenhausen (Zu 250)
- **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen i. S. v. § 3 (2) BauGB**
- **BPlan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	06.05.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	08.05.2014

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Tageseinrichtung für Kinder - Auricher Straße 34 im Stadtbezirk Zuffenhausen, Stadtteil Rot (Zu 250) wird in der Fassung vom 25. Juli 2013 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung zum Bebauungsplan vom 25. Juli 2013/11. Februar 2014.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Planungsziel

Die Landeshauptstadt Stuttgart baut in der Auricher Straße neben dem Bürgerhaus Rot eine viergruppige Tageseinrichtung für 55 Kinder.

Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung dem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben auf Grundstücken im Innenbereich dient (Tageseinrichtung für Kinder). Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB; die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben. Von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sowie erneut während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen sind in Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Baumaßnahme

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17. Oktober 2013 den Beschluss zum Bau der Tageseinrichtung für Kinder - Auricher Straße 34 einstimmig gefasst (GRDrs. 764/2013). Die für die Baumaßnahme erforderliche Baugenehmigung wurde vom Baurechtsamt am 7. Januar 2014 unter Befreiungen von den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans im Hinblick auf den neu aufzustellenden Bebauungsplan erteilt. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen. Für die Freimachung des Baufeldes musste plangemäß ein Baum mit einem Stammumfang von 85 cm gefällt und 2 weitere umgepflanzt werden. Auf die detaillierte Darstellung der Baumbilanz unter Punkt 4 der ausführlichen Begründung zur Beschlussvorlage und Punkt 7 der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die anfallenden projektbezogenen Kosten für Abbruch und Neubau werden von der Stadt übernommen.

Beteiligte Stellen

keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplanentwurf
3. Bebauungsplanentwurf
4. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Erhaltenswerte Bäume

Ausführliche Begründung:

1. Verfahrensablauf
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
4. Umweltbelange
5. Planungsvorteil
6. Finanzielle Auswirkungen
7. Flächenbilanz

1. Verfahrensablauf

Machbarkeitsstudie

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 27. September 2011 von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie des Büros OHO Architekten, Stuttgart, zum Neubau einer viergruppigen Tageseinrichtung für Kinder auf dem Nachbargrundstück des Bürgerhauses Rot, Auricher Straße 34 und von dem Bericht der Verwaltung über den Stand der Projektentwicklung Kenntnis genommen (GRDrs. 579/2011).

Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Zuffenhausen hat am 20. März 2012 und der Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. März 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Tageseinrichtung für Kinder – Auricher Straße 34 im Stadtbezirk Zuffenhausen, Stadtteil Rot (Zu 250) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einstimmig beschlossen (GRDrs. 1/2012).

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 20. April bis zum 4. Mai 2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus

Zuffenhausen aus. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 25. April 2012 in der Zehntscheuer Zuffenhausen. Es sind keine Bürger erschienen und es wurden auch während der Auslegungszeit keine schriftlichen Anregungen vorgebracht.

Geltungsbereichserweiterung (Einziehung des Verbindungsgehweges)

Der Bürgerverein Rot und die Teilnehmer in den Arbeitskreisen der Sozialen Stadt haben sich mehrfach für eine Aufgabe des Verbindungsgehweges (Flurstück 1670/2 und eine Teilfläche vom Flurstück 1670/1) hinter der Tankstelle ausgesprochen. Deshalb fand am 19. Juli 2012 eine 7-stündige Zählung der Fußgänger statt (7 bis 9 Uhr, 11 bis 14 Uhr, 16 und 18 Uhr). Der Weg wurde in diesem Zeitraum von 127 Menschen genutzt. Diese Nutzungsfrequenz würde eine Offenhaltung rechtfertigen.

In Anbetracht des vorhandenen Alternativgehweges über den Friedrich-Milla-Weg und entlang der Schozacher Straße (vor der Tankstelle) mit lediglich einer Mehrlänge von rund 50 m hat der Bezirksbeirat Zuffenhausen am 25. September 2012 (einstimmig) seine Zustimmung zur Aufgabe des Weges erteilt. Die Angrenzer (Caritas und Tankstelle) haben sich ebenfalls für eine Schließung ausgesprochen. Mit der Einbeziehung des Gehweges in den Geltungsbereich kann die bisherige öffentliche Verkehrsfläche künftig als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und der Caritas sowie der Tageseinrichtung für Kinder als anrechenbares Bauland zugeschlagen werden. Das Tiefbauamt muss hierzu die bisherige öffentliche Verkehrsfläche nach dem Straßengesetz von Baden-Württemberg einziehen. Die Einziehung der vorstehend genannten öffentlichen Verkehrsfläche wurde am 9. Januar 2014 im Amtsblatt bekanntgegeben. Die Fläche verliert ihre Eigenschaft als öffentliche Verkehrsfläche.

Auslegungsbeschluss

Am 12. November 2013 hat der Bezirksbeirat Stuttgart-Zuffenhausen der Vorlage zur öffentlichen Auslage (GRDRs 800/2013) bei einer Stimmenthaltung zugestimmt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. November 2013 einstimmig die öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf vom 25. Juli 2013 und die Begründung gleichen Datums haben in der Zeit vom 6. Dezember 2013 bis 17. Januar 2014 öffentlich ausgelegen. Außerdem lagen die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich aus und konnten eingesehen werden (siehe Ziffer 3).

Es wurden keine schriftlichen Anregungen vorgebracht.

Redaktionelle Änderungen vom 11. Februar 2014

In der Begründung wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen. Zum Einen wurden unter Ziffer 3.10 Pflanzverpflichtung die Worte „erstmalig“ und „planungsrechtlich“ eingefügt bzw. das Wort „Bestandsbaum“ durch „Baum“ ersetzt und zum Anderen unter Ziffer 7 Umweltbelange im Abschnitt Schutzgut Tiere und Pflanzen der 2. Absatz zum Thema Bäume überarbeitet.

Die redaktionellen Änderungen tragen das Datum vom 11. Februar 2014 und sind kursiv dargestellt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Änderungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs vom 25. Juli 2013 ist in Anlage 3 und die Textfestsetzungen sind in Anlage 4 beigefügt.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 29. März bis zum 2. Mai 2012 sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 22. November bis zum 27. Dezember 2012 durchgeführt.

Da der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geändert wurde, wurden die betroffenen Behörden nach § 4 a Abs. 3 BauGB parallel zur Auslegung erneut beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern vorgebrachten Belange sind in der Anlage 5 mit der Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

3. Begründung und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung vom 25. Juli 2013/11. Februar 2014 (Anlage 2) dargestellt. Auf sie wird Bezug genommen.

Bei der öffentlichen Auslegung waren wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und Kulturgüter verfügbar und wurden mit öffentlich ausgelegt:

Grundlagen (Gutachten, Pläne)

- Baumbestandserhebung, Möhrle und Partner, Stuttgart, vom 30. November 2011
- Baumbilanz, Garten-, Friedhofs- und Forstamt, Stuttgart, vom 23. November 2012
- Erhaltenswerte Bäume
- Flächennutzungsplan
- Klimaatlas 2008
- Lärmkartierung 2007
- Bodenversiegelungskarte
- eigene Erhebungen (Luftbilder u. a.)

Stellungnahmen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgegeben wurden, zu verschiedenen Themen wie Grundwasserschutz, Geologie, Stadtklimatologie

- Amt für Umweltschutz vom 2. Mai 2013/18. Dezember 2012/7. Mai 2012/3. Mai 2012/15. Februar 2012
- Gesundheitsamt vom 20. Dezember 2012/5. April 2012
- Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart vom 30. Dez. 2012/16. April 2012
- Regierungspräsidium Freiburg vom 18. Dezember 2012/4. Mai 2012
- Regierungspräsidium Stuttgart vom 21. Dezember 2012/30. April 2012
- Verband Region Stuttgart vom 28. November 2012/16. April 2012

4. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet. Somit sind ein Ausgleich und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich.

Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Neubebauung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Darüber hinaus werden erstmals planungsrechtliche Festsetzungen für Maßnahmen zur Sicherung der Umweltbelange getroffen (Dachbegrünung, Neupflanzung und Erhalt von Bäumen, wasserdurchlässige Beläge, Pflanzbindungen).

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt an der Auricher Straße und ist durch den vorhandenen Verkehrslärm der Schozacher Straße geprägt. Im Plangebiet ist mit Mittelungspegeln von 50 - 60 dB(A) tags und 40 - 50 dB(A) nachts zu rechnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen für ein allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) sowie nachts 45 dB(A). Die Fläche für den Gemeinbedarf ist hier vergleichbar mit der Fläche eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Lärmvorsorge wird in der Weise Rechnung getragen, dass im Bebauungsplantext eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB für das komplette Plangebiet aufgenommen wurde. Der Geltungsbereich ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Zusätzliche Lärmbelastungen entstehen durch die Planung nicht.

Schutzgüter Boden und Wasser

Da das Plangebiet bereits stark versiegelt ist, ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Planungsstand ein Verlust von 0,3 Bodenindexpunkten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich des Bauvorhabens existieren ein Baumbestand sowie Gartenbereiche, die der Sukzession überlassen wurden. Festgestellt wurden bzw. zu erwarten sind u. a. Arten, die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt sind. Dies sind jedoch lediglich Arten des Siedlungsbereiches, die den allgemein häufigen, wenig störungsempfindlichen und anpassungsfähigen Arten zuzurechnen sind. Auf eine artenschutzfachliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG wurde daher verzichtet.

Der vorhandene Baumbestand wurde erhoben und bewertet. Das Planungsgebiet weist einen Baumbestand von insgesamt 32 Bäumen auf.

Davon weisen 14 einen Stammumfang von mehr als 80 cm auf. Jedoch ist nur einer davon als erhaltenswert einzustufen (siehe Anlage 6 „Erhaltenswerte Bäume“). Eine Festsetzung kann nicht erfolgen, da der Baum in der künftigen überbaubaren Fläche liegt und zur Umsetzung des Konzepts gefällt wird.

Des Weiteren sind 6 Bäume (Stammumfang unter 80 cm) in einem Zustand, der eine Verpflichtung zur Erhaltung rechtfertigen würde. Einer davon wird am Ende der Auricher Straße erstmals planungsrechtlich festgesetzt. Zwei Bäume werden im heutigen Zufahrtsbereich zum Parkplatz umgepflanzt. Die anderen drei Bäume, davon zwei Bäume im Bereich des Bürgerhauses, werden nicht festgesetzt, da die Bäume auf bzw. am Rand der überbaubaren Fläche liegen. Die übrigen 25 Bäume weisen teilweise erhebliche Schäden auf, stehen im Dichtstand mit anderen Gehölzen oder aber können sich durch entsprechende Wuchsform (Zwieselbildung) zu Problembäumen entwickeln.

Mit der Festsetzung, drei Bäume entlang der Auricher Straße neu zu pflanzen, werden die sechs nicht festgesetzten, erhaltenswerten Bäume kompensiert.

Schutzgut Klima und Luft

Für die Einschätzung der lufthygienischen Situation kann auf das Informationssystem „Stadtklima 21“ in Verbindung mit flächendeckend für das Stadtgebiet von Stuttgart durchgeführten Immissionsberechnungen (März 2009) zugegriffen werden. Das Informationssystem „Stadtklima 21“ beruht auf Berechnungen mit dem Screening-Verfahren PROKAS, die die Immissionssituation für die Jahre 2005, 2010 und 2015 entlang der Hauptverkehrsstraßen unter Berücksichtigung der straßennahen Randbebauung abbilden. Im Informationssystem „Stadtklima 21“ sind für den Straßenbereich der Auricher Straße keine Konzentrationsangaben verfügbar. Dieser nimmt im Stuttgarter Hauptstraßennetz eine untergeordnete Rolle ein. Die flächendeckenden Berechnungen zeigen jedoch, dass das Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge wie der Schozacher Straße dennoch verkehrsbedingten Immissionsbelastungen unterliegt. Die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub der 39. BImSchV werden nicht überschritten, wohl aber die vom Gemeinderat beschlossenen strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart. Vor diesem Hintergrund ist es geboten, den Geltungsbereich aus lufthygienischer Sicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen.

5. Planungsvorteil

Nach Aussagen des Stadtmessungsamts ergibt sich aufgrund der Festsetzung Fläche für den Gemeinbedarf kein Planungsvorteil. Eventuelle Kosten für auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 18 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6. Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Da es sich um städtische Grundstücke handelt, ist kein Grunderwerb erforderlich.

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die anfallenden, projektbezogenen Kosten für Abbruch und Neubau werden von der Stadt übernommen.

Zwischen der Caritas und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen ist die Übernahme der ehemaligen Verkehrsfläche zu regeln.

Beitragsrecht

Erschließungsbeitragsrecht

Nachdem der Bebauungsplan keine Straßen-/Wegebaumaßnahmen vorsieht, sind erschließungsbeitragsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.

Kanalbeitragsrecht

Kanalbeiträge fließen - bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche - nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet

davon Fläche für den Gemeinbedarf

ca. 0,31 ha

ca. 0,31 ha

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum, Größe
 - 1.2 Bestand und Nutzungen

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung
 - 2.1 Erfordernis der Planaufstellung
 - 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
 - 2.3 Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

3. Planinhalt
 - 3.1 Städtebauliche Konzeption
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Bauweise
 - 3.5 Stellplätze und Garagen
 - 3.6 Baulanderweiterung
 - 3.7 Erschließung
 - 3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Kennzeichnung)
 - 3.9 Ver- und Entsorgung
 - 3.10 Pflanzverpflichtungen

4. Sozialverträglichkeit

5. Örtliche Bauvorschriften

6. Erforderliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

7. Umweltbelange

8. Flächenbilanz

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt in Zuffenhausen im Stadtteil Rot und erfasst die Flurstücke 1670 (Auricher Straße 34, Nebengebäude), 1670/3 (Auricher Straße 34 A, Bürgerhaus Rot) und das Flurstück 1670/2 (entfallender Verbindungsgehweg) sowie eine Teilfläche des Flurstückes 1670/1. Es wird begrenzt:

- im Norden von der Auricher Straße
- im Osten von der Zufahrt zum Haus Adam Müller-Guttenbrunn der Caritas Stuttgart
- im Süden vom Haus Adam Müller-Guttenbrunn (Auricher Straße 38)
- im Westen von der Tankstelle

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,31 ha.

1.2 Bestand und Nutzungen

Es handelt sich um eine bebaute städtische Fläche mit zwei Gebäuden einschließlich drei Garagen. Im südwestlichen Teil wurde eine Fläche für ca. 17 Pkw-Stellplätze hergestellt. Neben dem Parkplatz verläuft der Verbindungsgehweg von der Auricher Straße zur Schozacher Straße. Insbesondere im südwestlichen und im südöstlichen Teil ist das Gebiet eingegrünt und mit Bäumen bepflanzt.

Durch Umnutzung und Modernisierung wurde mit der Förderung des Programms „Die soziale Stadt“ das Bürgerhaus Rot geschaffen und 2007 eröffnet.

Das im Besitz der evangelischen Kirche verbliebene Nebengebäude sollte ursprünglich mit den Mitteln des Verkaufserlöses ebenfalls modernisiert werden. Wegen der hohen Umbaukosten wurde das Vorhaben 2008 von der Kirchengemeinde aufgegeben. Seither steht das Gebäude leer. Im Juli 2011 wurde das Grundstück von der Stadt Stuttgart erworben.

2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem Flurstück 1670 mit dem leerstehenden Nebengebäude Auricher Straße 34 sowie den Teilflächen der Flurstücke 1670/1 und 1670/2 soll die Nutzung für eine Tageseinrichtung für Kinder ermöglicht werden.

Die Stadt Stuttgart beabsichtigt den Abbruch des Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus. Bei einer Veränderung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen sind auch andere Nutzungen, die sozialen Zwecken dienen, wie z. B. Hausaufgabenhilfe, Familientreff oder Seniorenbegegnungsstätte möglich.

Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer Innenentwicklung im Sinne einer Infrastrukturmaßnahme auf einem bereits heute bebauten städtischen Grundstück. Durch seine Bebauung kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Gleichzeitig wird die dringend erforderliche Tageseinrichtung für Kinder an einem zentral gelegenen Standort ermöglicht.

Mit dem Entwurf für die Tageseinrichtung werden die Grundflächenzahl und die Baugrenze des geltenden Bebauungsplans 1971/49 überschritten.

Der Bürgerverein Rot und die Teilnehmer in den Arbeitskreisen der Sozialen Stadt haben sich für eine Aufgabe des Verbindungsgehweges (Flurstück 1670/2 und eine Teilfläche vom Flurstück 1670/1) hinter der Tankstelle ausgesprochen. In Anbetracht des vorhandenen Alternativgehweges über den Friedrich-Milla-Weg und entlang der Schozacher Straße (vor der Tankstelle) mit lediglich einer Mehrlänge von rund 50 m ist die Aufgabe des Weges möglich. Mit der Einbeziehung des Gehweges in den Geltungsbereich kann die bisherige öffentliche Verkehrsfläche künftig als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und der Caritas sowie der Tageseinrichtung für Kinder als anrechenbares Bauland zugeschlagen werden.

Im aufzustellenden Bebauungsplan sollen die überbaubare Fläche in Richtung Schozacher Straße erweitert und die Art und das Maß der baulichen Nutzungen der Planung angepasst werden.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Regionalplan 2020

Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans 2020 entgegen. Auf die Lage im Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen wird hingewiesen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für das im Geltungsbereich gelegene Gebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf (sonstige Gemeinbedarfsflächen einschließlich Schulen, größere Gebäude für soziale Zwecke wie Alten- und Behinderteneinrichtungen, Bürgerhäuser) und einen Grünkorridor zur Vernetzung der Siedlungsbereiche dar. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan (LP)

Der Entwurf des Landschaftsplans stellt für das Plangebiet Baufläche dar. Entlang der Auricher Straße ist die Verbesserung der Grünverbindung dargestellt.

Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (1971/49) setzt für die Flurstücke 1670 und 1670/3 eine Fläche für den Gemeinbedarf (Ev. Gemeindezentrum) fest. Dabei ist bei einer offenen Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. eine Geschossflächenzahl von 1,0 zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf drei begrenzt. Die Dachform ist als Flachdach festgesetzt.

Die Teilfläche des Flurstückes 1670/1 und das Flurstück 1670/2 sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Andere Satzungen (Vergnügungsstätten)

Des Weiteren ist das Planungsgebiet von der Satzung über die Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen (1989/4) erfasst. Danach können Vergnügungsstätten der Kategorie A (wie: kulturelle, sportliche, künstlerische Angebote; Theater, Varieté, Kabarette, Lichtspieltheater ...) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 27. März 2012 eine neue gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption zur Regelung von Vergnügungsstätten als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Gemäß dem Ergebnis der Konzeption ist vorgesehen, Vergnügungsstätten des Spiel-, Erotik- und Sexgewerbes sowie Wettbüros in allen Baugebieten auszuschließen und zur Bedarfsdeckung lediglich in den A-, B- und C-Zentren gemäß des 2008 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Zulässigkeitsbereiche zu definieren. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kein Zulässigkeitsbereich vorgesehen; Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros sind hier unzulässig.

Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Zuffenhausen 6 - Rot (Bund-Länderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die soziale Stadt“). Im Rahmen des Programms wurde unter anderem das Bürgerhaus Rot errichtet.

Vorgeschichtliches Siedlungsareal

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten vorgeschichtlichen Siedlungsareals. Es ist somit nicht auszuschließen, dass im Rahmen von geplanten Erschließungsarbeiten und Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde/Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten.

2.3 Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen (Tageseinrichtung für Kinder). Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 3.140 m², so dass bei einer Grundflächenzahl von 0,4 die Obergrenze für die Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegen wird. Weitere Bauleitplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind, sind nicht beabsichtigt. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzkategorien nach Naturschutzrecht nicht beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB sind somit gegeben.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Durch Umnutzung und Modernisierung wurde mit der Förderung des Programms „Die soziale Stadt“ das Bürgerhaus Rot geschaffen.

Das verbliebene Nebengebäude sollte ursprünglich ebenfalls modernisiert werden. Wegen der hohen Umbaukosten wurde das Vorhaben 2008 von der Kirchengemeinde aufgegeben. Seither steht das Gebäude leer.

Mit einer Machbarkeitsstudie wurde dargelegt, dass auf dem Flurstück 1670 (Auricher Straße 34) nach dem Rückbau des Bestands eine viergruppige Tageseinrichtung für Kinder errichtet werden kann. Der geplante Neubau bildet mit dem Bürgerhaus Rot ein bauliches Ensemble. Dabei schließt das neue Haus nicht direkt an das bestehende Bürgerhaus an, sondern verbindet sich mit diesem über ein einladendes, überdachtes, verglastes Foyer. Hier liegt gleichzeitig die Haupteinschließung für die Tageseinrichtung für Kinder. Im neu zu errichtenden Gebäude sollen zwei Kleinkindgruppen (unter 3 Jahre) und zwei Gruppen für 3 bis 6 jährige Kinder entstehen.

Das zweigeschossige Gebäude der geplanten Tageseinrichtung für Kinder bildet durch seine Lage entlang der Auricher Straße einen städtebaulich klar definierten Raum und ist deutlich niedriger als das Bürgerhaus. Zur Straße hin sind Neben- und Personalräume geplant, die Gruppenräume der Kinder sind nach Süden zum Außenspielbereich hin orientiert. Das Gebäude wird mit einem flachen und extensiv begrünten Dach ausgestattet.

Die Parkierung erfolgt entlang der Auricher Straße. Zwischen den Stellplätzen werden drei neue Bäume gepflanzt.

Am Ende der Auricher Straße wird eine Wendemöglichkeit geschaffen.

Die südliche Teilfläche des Flurstückes 1670/2 des entfallenden Verbindungsgehweges wird der angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf der Caritas als anrechenbares Bauland (GB₂ - Altenheim) zugeschlagen. Die städtebaulichen Ziele haben sich bezüglich der im Bebauungsplan von 1971/49 festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geändert.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baulandflächen werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke (GB₁) sowie mit der Zweckbestimmung Anlagen für soziale Zwecke (GB₂) festgesetzt. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich lediglich auf das GB₁-Gebiet.

Zulässig sind im GB₁-Gebiet Betreuungseinrichtungen für Kinder, Bürgerhaus und Begegnungsstätten. Dies umfasst auch eine Tageseinrichtung für Kinder und entspricht somit der Zielsetzung des Bebauungsplans.

Im bestehenden Bürgerhaus sind kulturelle und soziale Nutzungen (u. a. Cafeteria, Saal) untergebracht. Der Saal des Bürgerhauses steht für Nutzungen des gesamten Stadtbezirks Zuffenhausen zur Verfügung.

Weiter wird sichergestellt, dass ergänzende Nutzungen wie Hausaufgabenhilfe und bei Abnahme des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen zu einem späteren Zeitpunkt auch andere Nutzungen mit sozialen Zwecken, z. B. Familientreff oder Seniorenbegegnungsstätte, möglich sind.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GB₁-Gebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Hauptgebäude

Die festgesetzte GRZ von 0,4 ergibt sich aus dem Gebäudeentwurf und dem bestehenden Gebäude des Bürgerhauses Rot.

Nebenanlagen (u. a. Stellplätze, Zugänge, Außenspielbereiche)

Für die Grundflächenzahl wird die Zulässigkeit einer Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung dessen, dass das Plangebiet am 1. August 1962 bereits überwiegend bebaut war, ist die Überschreitung der Grundflächenzahl aus folgenden Gründen angezeigt:

Ausgehend von der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist diese Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO über 50 % hinausgehend) erforderlich, da aufgrund der geplanten Nutzung als Tageseinrichtung für Kinder große Teile der Freiflächen für Hof- und Wegeflächen, Terrassen, Spielplatzbereiche sowie Stellplätze benötigt werden; diese Flächen sind als Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Ohne die Überschreitungsmöglichkeit würde eine wesentliche Erschwerung der Nutzung vorliegen, da Außenspielbereiche nicht im erforderlichen Umfang angelegt werden könnten. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als gering zu bewerten, da es sich um eine bereits größtenteils bebaute Fläche (Gebäude und Stellplätze) handelt und damit lediglich Böden mit geringer Wertigkeit versiegelt werden. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitung nicht, da die versiegelten Flächen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche zur Verfügung stehen. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Anlage von Stellplätzen berücksichtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Überbaubare Flächen (Baugrenzen)

Die überbaubare Fläche wird über Baugrenzen definiert. Die Baugrenze wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in Richtung Schozacher Straße erweitert, um den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder zu ermöglichen. Das bestehende Bürgerhaus Rot überschreitet in einem kleinen Bereich die rechtsgültige Baugrenze; es hat weiterhin Bestandsschutz.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (Z = III) wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1971 übernommen, da diese Anzahl der Vollgeschosse auch heute noch der städtebaulichen Zielsetzung gerecht wird.

3.4 Bauweise

Nach der städtebaulichen Konzeption ist ein neuer Baukörper für die Tageseinrichtung für Kinder mit einer Länge von ca. 45 m geplant. Das bestehende Bürgerhaus Rot hat eine Länge von ca. 26 m. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, dabei wird die Gebäudelänge auf 80 m beschränkt. So kann der geplante Anbau der Tageseinrichtung an das Bürgerhaus Rot realisiert werden. Im Übrigen begrenzt die festgesetzte Grundflächenzahl die Gebäudedimensionen.

3.5 Stellplätze und Garagen

Innerhalb der Baugrenzen sind generell Stellplätze, Garagen bzw. Carports und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Stellplätze zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Durch diese Maßnahme wird der Anteil vollversiegelter Flächen gemindert und damit der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert und die Entwässerungsanlagen der Stadt entlastet.

3.6 Bauländerweiterung

Der vorhandene Gehweg zwischen der Auricher Straße und Schozacher Straße (Flurstück 1670/2) wird zugunsten von Bauland für die angrenzenden Flurstücke (Tageseinrichtung für Kinder und Caritas) aufgegeben. Dies hat zur Folge, dass die Abstandsflächen der Gebäude der angrenzenden Tankstelle (Flurstück 1668) jetzt auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Das Tankstellengebäude hat Bestandsschutz. Bei einem Abbruch muss der Neubau entsprechend dem Bebauungsplan 1971/49 auf die Baugrenze zurückgesetzt werden.

3.7 Erschließung

Verkehrerschließung

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet mit bereits hergestelltem Verkehrsnetz.

Der vorhandene Verbindungsgehweg zwischen der Auricher Straße und Schozacher Straße (Flurstück 1670/2) wird zugunsten von Bauland aufgegeben.

Der Zugang zum Gebäude der neuen Tageseinrichtung für Kinder erfolgt von der Auricher Straße aus.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden für das Bürgerhaus und die Tageseinrichtung für Kinder auf den beiden Grundstücken nachgewiesen und hergestellt. Die 9 Stellplätze für das Bürgerhaus werden in der Regel für drei bis vier Großveranstaltungen pro Jahr benötigt und können somit während der Öffnungszeiten der Tageseinrichtung für Kinder von den Eltern mit genutzt werden.

Damit eine ausreichende Erschließung und Wendemöglichkeit, z. B. für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge, geschaffen werden kann, wird am Ende der Auricher Straße auf den Flurstücken 1670 und 1670/1 ein Fahrrecht für die Allgemeinheit (fr₁) festgesetzt.

Im Bereich des aufzugebenden Verbindungsgehweges sind ein Entwässerungskanal der Stadt Stuttgart und Leitungen von verschiedenen Ver- und Entsorgungsträgern sowie Telekommunikationsunternehmen vorhanden. Mit der Festsetzung eines unterirdischen Leitungsrechtes (lr₁) werden der vorhandene Kanal und die Leitungen gesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit dem ÖPNV ist das Plangebiet ausreichend erschlossen. Die Stadtbahn U7 in der Haldenrainstraße (Haltestelle Schozacher Straße) ist in einer Entfernung von ca. 300 m zu erreichen. Des Weiteren verkehrt auf der Tapachstraße die Buslinie 52.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Kennzeichnung)

Die heutige Lärmsituation im Planungsgebiet ist geprägt durch die Nähe (ca. 45 m) zur Schozacher Straße (ca. 17.500 Kfz/Tag). Andere Verkehrslärmquellen und sonstige Lärmquellen sind nicht von Bedeutung.

Im Plangebiet ist an der Auricher Straße mit Mittelungspegeln von 50 - 60 dB(A) tags und 40 - 50 dB(A) nachts zu rechnen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - werden für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) überschritten. Die Fläche für den Gemeinbedarf ist hier vergleichbar mit der Fläche eines allgemeinen Wohngebietes.

Des Weiteren werden auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten, die auch in Bebauungsplanverfahren als Auslösewerte für erhöhten (baulichen) Schallschutz angesehen werden.

Der Lärmvorsorge wird in der Weise Rechnung getragen, dass im Bebauungsplantext eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB für das komplette Plangebiet aufgenommen wurde. Der Geltungsbereich ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Zusätzliche Lärmbelastungen entstehen durch die Planung nicht.

3.9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet besitzt als Bestandsgebiet ausreichende Ver- und Entsorgungsanlagen, so dass die Versorgung der Gebäude ohne zusätzliche Maßnahmen gesichert ist. Die erforderliche Löschwassermenge nach W 405 von 96 m³/h (Grundschutz) ist sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die bestehenden Kanäle in der Auricher Straße. Das Abwasser wird über die bestehenden Kanäle zum Hauptsammler Feuerbach geleitet. Von dort fließt das Schmutzwasser weiter zum Hauptklärwerk Mühlhausen.

3.10 Pflanzverpflichtungen

Ein erhaltenswerter Baum wird *erstmalig* zum Erhalt *planungsrechtlich* festgesetzt. Festgesetzt wird zudem die Pflanzung von drei neuen Bäumen.

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung dient mit als kompensatorische Maßnahme für die Inanspruchnahme heutiger unversiegelter Freiflächen. Sie stellt überdies eine Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verzögerung des Abflusses des Niederschlagswassers dar. Die Dachbegrünung ist mit gebietsheimischen Wildkräutern durchzuführen.

Die Festsetzung zur Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen geschieht aus stadtgestalterischen und klimatischen Gründen. Die Pflicht zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen erfolgt aus ökologischen Gründen zur Verringerung des Oberflächenabflusses. Ausnahmen sind lediglich dann zulässig, wenn im Sinne einer besseren Bespielbarkeit von Flächen eine wasserundurchlässige und befestigte Oberfläche erforderlich ist, oder wenn sich die Notwendigkeit für Behindertenstellplätze ergibt.

4. Sozialverträglichkeit

In der Landeshauptstadt Stuttgart besteht ein Bedarf an sozialen Einrichtungen, deren Anlagen u. a. der Betreuung von Kindern dienen. Die Errichtung der geplanten Tageseinrichtung für Kinder ist erforderlich, um dem infolge von verschiedenen Wohnbauvorhaben in Rot gestiegenen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen Rechnung zu tragen und um den gesetzlichen Vorgaben zum Rechtsanspruch auf Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren ab dem Jahr 2013 nachzukommen.

Durch die zentrale Lage innerhalb des bestehenden Wohngebiets ist eine gute Erreichbarkeit gesichert.

Die festgesetzte Zweckbestimmung gewährleistet, dass bei einer Veränderung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen zu einem späteren Zeitpunkt auch andere Nutzungen, die sozialen Zwecken dienen, z. B. Hausaufgabenhilfe, Familientreff oder Seniorenbegegnungsstätte, zulässig sind.

5. Örtliche Bauvorschriften

Aus städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen werden Regelungen über die Dachgestaltung, Mülltonnenplätze und Antennen festgesetzt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die baugestalterischen Absichten zu sichern.

Dachgestaltung

Das bestehende Gebäude Auricher Straße 34 A (Bürgerhaus Rot) soll erhalten bleiben. Bei Renovierung bzw. Erneuerung des bestehenden Gebäudes soll das Flachdach im Sinne der Bebauungsplanfestsetzung begrünt werden. Sämtliche Dächer von Gebäuden und Garagen sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach bis 15° Neigung auszubilden. Die Flachdachregelung wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1971 übernommen, die mögliche geringe Dachneigung und Begrünung werden neu festgesetzt.

Mülltonnenplätze

Aus Gründen der Hygiene und aus stadtgestalterischen Gründen sind Müllbehälterstandplätze außerhalb von Gebäuden abzuschirmen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzung). Die Standorte sind einzugrünen und vom öffentlichen Verkehrsraum mindestens 1,50 m abzurücken.

Antennen

Aus stadtgestalterischen Gründen ist je Gebäude nur eine Außenantenne/Satellitenempfangsanlage zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nur untergeordnet sichtbar sind. Mobilfunkantennen sind im Plangebiet ausgeschlossen.

6. Erforderliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die bisherige öffentliche Verkehrsfläche (Verbindungsgehweg) ist nach dem Straßengesetz von Baden-Württemberg einzuziehen.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet. Somit sind ein Ausgleich und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Sie werden nachfolgend dargestellt:

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt an der Auricher Straße und ist durch den vorhandenen Verkehrslärm der Schozacher Straße geprägt. Im Plangebiet ist mit Mittelungspegeln von 50 - 60 dB(A) tags und 40 - 50 dB(A) nachts zu rechnen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beurteilungspegels für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - betragen für ein allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) sowie nachts 45 dB(A). Die Fläche für den Gemeinbedarf ist hier vergleichbar mit der Fläche eines allgemeinen Wohngebietes.

Der Lärmvorsorge wird in der Weise Rechnung getragen, dass im Bebauungsplandtext eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB für das komplette Plangebiet aufgenommen wurde. Der Geltungsbereich ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Zusätzliche Lärmbelastungen entstehen durch die Planung nicht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich des Bauvorhabens existieren ein Baumbestand sowie Gartenbereiche, die der Sukzession überlassen wurden. Festgestellt wurden bzw. zu erwarten sind u. a. Arten, die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt sind. Dies sind jedoch lediglich Arten des Siedlungsbereiches, die den allgemein häufigen, wenig störungsempfindlichen und anpassungsfähigen Arten zuzurechnen sind. Auf eine artenschutzfachliche Untersuchung nach § 44 BNatSchG wurde daher verzichtet. Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist jedoch zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so sind geeignete Maßnahmen zu treffen oder eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Der vorhandene Baumbestand wurde erhoben und bewertet. Das Planungsgebiet weist einen Baumbestand von insgesamt 32 Bäumen auf. Davon weisen 14 einen Stammumfang von mehr als 80 cm auf. Jedoch ist nur einer davon als erhaltenswert einzustufen. Eine Festsetzung kann nicht erfolgen, da der Baum in der künftigen überbaubaren Fläche liegt *und zur Umsetzung des Konzepts gefällt wird*.

Des Weiteren sind 6 Bäume (Stammumfang unter 80 cm) in einem Zustand, der eine Verpflichtung zur Erhaltung rechtfertigen würde. Einer davon wird am Ende der Auricher Straße *erstmalig planungsrechtlich festgesetzt. Zwei Bäume werden im heutigen Zufahrtsbereich zum Parkplatz umgepflanzt. Die anderen drei Bäume, davon zwei Bäume im Bereich des Bürgerhauses, werden nicht festgesetzt, da die Bäume auf bzw. am Rand der überbaubaren Fläche liegen* .

Die übrigen 25 Bäume weisen teilweise erhebliche Schäden auf, stehen im Dichtstand mit anderen Gehölzen oder aber können sich durch entsprechende Wuchsform (Zwieselbildung) zu Problembäumen entwickeln.

Mit der Festsetzung, drei Bäume entlang der Auricher Straße neu zu pflanzen, werden die sechs *nicht festgesetzten*, erhaltenswerten Bäume kompensiert.

Schutzgut Boden

Es sind keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Aufgrund der Bestandssituation (durch Parkplätze, Gebäude) sind im Wesentlichen lediglich bereits versiegelte und entsprechend überformte Böden geringer Wertigkeit betroffen; insofern sind mit der beabsichtigten Neuplanung bezüglich des Schutzgutes Boden keine wesentlichen Veränderungen verbunden.

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Planungsstand ein Verlust von 0,3 Bodenindexpunkten.

Im Plangebiet stehen unter Verwitterungslehm unbekannter Mächtigkeit tonig-mergelige Schichten des Gipskeupers an. Die Schichten können setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und/oder Tragfähigkeit sein. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (z. B. Spalten, Dolinen) angetroffen werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auch die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist durch die bestehende Nutzung (Versiegelung) erheblich eingeschränkt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind mit der Neuplanung nicht verbunden, da sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich ändert. Die vorgesehene Dachbegrünung ist positiv zu bewerten, da so ein Großteil des anfallenden Niederschlagswasser zurückgehalten wird.

Schutzgut Klima und Luft

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist das Plangebiet und dessen Umgebung als Stadt-Klimatop ausgewiesen, welches sich durch eine starke Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland auszeichnet. Die Flächen besitzen bedeutende klimarelevante Funktionen, deshalb ist die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen erheblich. Mit der Planung ist lediglich eine moderate Nutzungserweiterung in Anpassung an das vorhandene Bürgerhaus Rot vorgesehen.

Somit wird die Planung nicht als Präzedenzfall für nachträgliche bauliche Erweiterungen verstanden. Zur Minimierung des baulichen Eingriffs ist die Flachdachbegrünung vorgesehen.

Für die Einschätzung der lufthygienischen Situation kann auf das Informationssystem „Stadtklima 21“ in Verbindung mit flächendeckend für das Stadtgebiet von Stuttgart durchgeführten Immissionsberechnungen (März 2009) zugegriffen werden.

Das Informationssystem „Stadtklima 21“ beruht auf Berechnungen mit dem Screening-Verfahren PROKAS, die die Immissionssituation für die Jahre 2005, 2010 und 2015 entlang der Hauptverkehrsstraßen unter Berücksichtigung der straßennahen Randbebauung abbilden. Im Informationssystem „Stadtklima 21“ sind für den Straßenbereich der Auricher Straße keine Konzentrationsangaben verfügbar. Dieser nimmt im Stuttgarter Hauptstraßennetz eine untergeordnete Rolle ein. Die flächendeckenden Berechnungen zeigen jedoch, dass das Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge wie der Schozacher Straße dennoch verkehrsbedingten Immissionsbelastungen unterliegt. Die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub der 39. BImSchV werden nicht überschritten, wohl aber die vom Gemeinderat beschlossenen strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart. Vor diesem Hintergrund ist es geboten, den Geltungsbereich aus lufthygienischer Sicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Bestandsgebiet. Das Siedlungsgebiet kann durch den Neubau aufgewertet werden, da sich der neue Baukörper in seiner Architektur von der umgebenden Wohnbebauung deutlich abhebt und so auf die Sondernutzung für soziale Zwecke hinweist.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten vorgeschichtlichen Siedlungsareals. Es ist somit nicht auszuschließen, dass im Rahmen von geplanten Erschließungsarbeiten und Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde/Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG zutage treten. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtlicher Bodeneingriffsmaßnahmen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde/Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 0,31 ha
davon Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,31 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 25. Juli 2013/11. Februar 2014 (61 - 5 dürr)

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

**Bebauungsplan mit Satzung
über örtliche Bauvorschriften
Tageseinrichtung für Kinder - Auricher Straße 34
im Stadtbezirk Zuffenhausen, Stadtteil Rot (Zu 250)**

Text

(Stand: 25. Juli 2013)

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Fläche für den Gemeinbedarf - § 9 (1) 5. BauGB

GB₁ Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke.

Zulässig sind:

- Bürgerhaus
- Betreuungseinrichtungen für Kinder
- Begegnungsstätten

GB₂ Anlagen für soziale Zwecke.

Zulässig ist:

- Altenheim

Grundfläche - § 19 (4) BauNVO

Die zulässige Grundfläche im GB₁ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Bauweise - § 22 BauNVO

a₁ Zulässig ist die offene Bauweise. Die Gebäudelänge wird auf 80 m beschränkt. Wenn an der Grundstücksgrenze schon ein Gebäude besteht, darf angebaut werden.

Stellplätze und Garagen, überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) 4. BauGB i. V. m. § 12 BauNVO, § 23 BauNVO

St₁ Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur offene Stellplätze zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports sind auf dem unterirdischen Leitungsrecht unzulässig.

Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - § 9 (1) 21. BauGB

fr₁ Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

lr₁ unterirdisches Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern sowie Telekommunikationsunternehmen.


Pflanzbindungen und -verpflichtungen - § 9 (1) 25. a und 25. b BauGB

Sämtliche nicht überbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen, sind mit standortheimischen Arten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.


Sämtliche Flachdächer und flach geneigte Dachflächen (bis 15° Dachneigung) von Gebäuden und Garagen sind mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm und einer extensiven Dachbegrünung aus gebietsheimischen Wildkräutern aus der Pflanzliste 2 (siehe Hinweise) fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Oberirdische Stellplätze, Wege und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie Drainpflaster, Rasenpflaster) herzustellen und zu erhalten. Ausnahmen können bei Behindertenstellplätzen oder bei Nutzung als Spielfläche zugelassen werden.

Pflanzverpflichtung für Einzelbäume

	<p>Pflanzung standorttypischer großkroniger Bäume in der Pflanzgröße 20/25 der Arten entsprechend Pflanzlisten in den Hinweisen.</p> <p>Die Baumpflanzquartiere sind mit einer Fläche von mindestens 16 m²/Baum und einer Tiefe von mindestens 1,50 m/Baum auf offenen, nicht unterbauten Flächen anzulegen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p>
---	--

Pflanzbindung für bestehende Einzelbäume

	<p>Die bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust im Verhältnis 1:1, bei einem Stammumfang größer 80 cm im Verhältnis 1:2 mit einer Mindestpflanzgröße 20/25 zu ersetzen.</p>
---	---

Böschungen und Stützmauern - § 9 (1) 26. BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m, vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

B Kennzeichnung - § 9 (5) 1. BauGB

Der Geltungsbereich ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

C Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO

Sämtliche Dächer sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach bis 15° Neigung auszubilden (siehe auch Pflanzbindungen und -verpflichtungen).

Mülltonnenplätze - § 74 (1) 3. LBO

Die Müllbehälterstandplätze außerhalb von Gebäuden sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzung) vor Einblick allseitig und dauerhaft abzuschirmen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Standorte sind einzugrünen und vom öffentlichen Verkehrsraum mindestens 1,50 m abzurücken. Im Übrigen gilt die Abfallwirtschaftssatzung für die Landeshauptstadt Stuttgart (AfS).

Antennen - § 74 (1) 4. LBO

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne/Satellitenempfangsanlage zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Antennen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht unmittelbar einsehbar sind. Mobilfunkantennen sind nicht zulässig.

D Hinweise

1. Bodenschutz, Altlasten, Geotechnik

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4 und 7, wird hingewiesen. Außerdem ist das Beiblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" des Amts für Umweltschutz zu beachten.

Vor Beginn der Bauplanungen ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Bei geotechnischen Fragen wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Im Plangebiet stehen unter Verwitterungslehm unbekannter Mächtigkeit tonig-mergelige Schichten des Gipskeupers an. Die Schichten können setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und/oder Tragfähigkeit sein. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (z. B. Spalten, Dolinen) angetroffen werden.

2. Haltevorrichtungen und Hinweisschilder

Eigentümer haben das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie
- Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

3. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten vorgeschichtlichen Siedlungsareals. Es ist somit nicht auszuschließen, dass im Rahmen von geplanten Erschließungsarbeiten und Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde / Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtlicher Bodeneingriffsmaßnahmen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Bei Funden/Befunden muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.

Nach § 20 DSchG sind „zufällige Funde“ bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.

4. Wasserschutz

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 49 WHG (Erdaufschlüsse) und § 37 Abs. 2 und Abs. 4 WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz anzuzeigen.

5. Artenschutz

Vermeidung von Vogelschlag

Bei großen Glasfronten sind für Vögel wahrnehmbare Scheiben zu verwenden oder andere geeignete Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen.

Gebäudeabbruch, Baumfällungen

Vor Abbruch und Umbauten bestehender Gebäude sowie vor der Fällung von Bäumen (§ 39 BNatSchG) ist zu prüfen, ob Gebäude oder Baum bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen bzw. eine Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Nistquartiere

Pro 10 laufende Meter Fassade ist ein Nistquartier für Gebäude bewohnende Tierarten durch Einbau von Quartierelementen (z. B. spezielle Niststeine bzw. Fledermauskästen) oder durch eine entsprechende Traufgestaltung an den Baukörpern vorzusehen. Die erforderliche Anzahl von Quartierelementen kann auch kombiniert eingebaut werden. Die Empfehlungen einschlägiger Fachliteratur sind zu berücksichtigen. Ein Fachbüro ist einzuschalten.

6. Beleuchtungsanlagen

Es sind energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Leuchten zu installieren und zu erhalten (entsprechend dem Stand der Technik). Die Leuchten sollen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.

7. Pflanzenlisten (Pflanzempfehlungen)

Verwendung aus gebietsheimischen Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland).

Pflanzenliste 1 für heimische Gehölze – Stand 12/2004:

Bäume:

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hängebirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Fahlweide (*Salix rubens*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*)

Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), echte Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Pflanzenliste 2 zur extensiven Dachbegrünung - Stand: 08/2007:

Ansaatmischung aus wärme- und trockenheitsertragenden, gebietsheimischen Kräutern aus dem Herkunftsgebiet 7, Ansaatstärke 2,5 g/m², Kräuteranteil 100 %:

Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*), Steinkraut (*Alyssum alyssoides*), Färber-Kamille (*Anthemis tinctoria*), Wundklee (*Anthyllis vulneraria*), Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*), rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Wirbeldost (*Clinopodium vulgare*), Karthäusernelke (*Dianthus carthusianorum*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Zypressenwolfmilch (*Euphorbia cyparissias*), Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Frühlings-Hungerblümchen (*Erophila verna*), echtes Labkraut (*Galium verum*), kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Hufeisenklee (*Hippocrepis comosa*), Weidenalant (*Inula salicina*), Wiesenknautie (*Knautia arvensis*), rauher Löwenzahn (*Leontodon hispidus*), Margarite (*Leucanthemum vulgare*), gemeines Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Hornschotenklee (*Lotus corniculatus*), wilder Majoran (*Origanum vulgare*), Saadmohn (*Papaver dubium*), gemeines Bitterkraut (*Picris hieracoides*), kleine Bibernelle (*Pimpinella saxifraga*), Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla verna*), gemeine Braunelle (*Prunella vulgaris*), gelber Wau (*Reseda lutea*), Färber-Resede (*Reseda luteola*), Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*), kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*), scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Felsenfetthenne (*Sedum reflexum*), milder Mauerpfeffer (*Sedum telephium*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), gemeines Leimkraut (*Silene vulgaris*), aufrechter Ziest (*Stachys recta*), Edelgamander (*Teucrium chamaedrys*), gewöhnlicher Thymian (*Thymus pulegioides*), Acker-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*)

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Tageseinrichtung für Kinder - Auricher Straße 34
im Stadtbezirk Zuffenhausen, Stadtteil Rot (Zu 250)**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 BauGB**

1. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29. März 2012 und wurde in der Zeit vom 29. März bis zum 2. Mai 2012 durchgeführt.

Die Belange der **terrane**ts** bw** (früher Gasversorgung Süddeutschland GmbH), des **Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart (VVS)**, des **Zweckverbands Bodenseewasserversorgung** und des **Zweckverbands Landeswasserversorgung** sind durch die Planung nicht berührt, eine weitere Beteiligung dieser Behörden am Verfahren war deshalb nicht notwendig.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung haben das **Gesundheitsamt** und die **Handwerkskammer Stuttgart** keine Anregungen und Bedenken geäußert.

Die **Industrie- und Handelskammer** und die **Stuttgarter Straßenbahnen AG** haben sich nicht geäußert.

Die Stellungnahmen der Behörden konnten in der weiteren Ausarbeitung in dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung vom 2. November 2012 berücksichtigt werden. Die einzelnen Äußerungen der Beteiligten sind nachfolgend mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt:

Stellungnahmen von Behörden	Stellungnahme der Verwaltung	Berück.
<p>1.1. <u>Amt für Umweltschutz</u> <u>Untere Naturschutzbehörde</u> <i>Schreiben vom 7. Mai 2012/3. Mai 2012/ 15. Februar 2012</i></p> <p>1.1.1 <u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> <i>Schreiben vom 3. Mai 2012/15. Februar 2012</i> <i>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</i></p> <p><i>Im Bereich des Bauvorhabens existiert ein älterer Baumbestand sowie Gartenbereiche, welche der Sukzession</i></p>	<p style="text-align: center;">---</p> <p>Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines weitgehend bebauten Bereiches. Festgestellt wurden bzw. zu erwarten sind auch Arten, die nach § 44 BNatSchG</p>	Ja

<p><i>überlassen wurden. In dem Gebiet sind besonders geschützte Vogelarten der Siedlungen festgestellt worden bzw. zu erwarten.</i></p>	<p>besonders geschützt sind. Dies sind jedoch lediglich Arten des Siedlungsbereiches, die den allgemein häufigen, wenig störungsempfindlichen und anpassungsfähigen Arten zuzurechnen sind. Auf eine artenschutzfachliche Untersuchung wurde aus diesem Grunde verzichtet. Sowohl innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches verbleiben bzw. entstehen Lebensraumstrukturen, die von den betroffenen Arten nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder genutzt werden können. Mit der Planung sind keine Gefährdungen des „günstigen Erhaltungszustandes“ der lokalen Populationen verbunden.</p>	
<p><i>Auf die vom Gemeinderat mit dem Beschluss des Kommunalen Umweltberichts am 6. Nov. 2008 vorgegebene Dauermaßnahme DM 3/07 wird besonders verwiesen. Diese Vorgabe fordert u. a. die Wiedernutzung von Bestandsflächen unter besonderer Berücksichtigung ökologischer und grünplanerische Belange.</i></p>	<p>Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen (Tageseinrichtung für Kinder). Ökologische und grünplanerische Belange werden im Rahmen der Planung berücksichtigt; entsprechende Festsetzungen (extensive Dachbegrünung, 3 neue Baumpflanzungen entlang der Auricher Straße) sind enthalten.</p>	<p>Teilweise</p>
<p><i>Unsere Stellungnahme vom 15.02.2012 (Mitzeichnung der Aufstellungsvorlage) gilt nach wie vor inhaltlich mit Ausnahme von folgenden Änderungen weiter:</i></p> <p><i>Bei „wasserdurchlässige, begrünte Verkehrsflächen bitten wir folgenden Satz zu ergänzen: „Auf diesen Flächen ist ein artenreicher Landschaftsrasen aus gebietsheimischen Kräutern einzusäen“.</i></p>	<p>Es sind wasserdurchlässige Beläge (wie Drainpflaster, Rasenpflaster) bei den oberirdischen Stellplätzen, Wegen und Hofflächen vorgesehen. Auf eine Festsetzung der Begrünung mit „Landschaftsrasen“ wurde verzichtet, da die Dauerhaftigkeit stark von der Intensität der Benutzung abhängig ist. Darüber hinaus einen artenreichen Landschaftsrasen im Bereich der Stellplätze festzusetzen wird nicht gefolgt, da eine Dauerhaftigkeit nicht zu erwarten ist.</p>	<p>Teilweise</p>
<p><i>Bei „Außenbeleuchtung“ bitten wir folgenden Satz zu ergänzen:</i></p>	<p>Die Anregung wurde im Bebauungsplan in den Textteil</p>	<p>Ja</p>

<p>„Standard ist der Stand der Technik“.</p>	<p>unter Hinweise „Beleuchtungsanlagen“ aufgenommen.</p>	
<p><u>1.1.2 Stellungnahme vom 15.02.2012</u> (Mitzeichnung der Aufstellungsvorlage):</p> <p><i>Es wird gebeten, die folgenden Empfehlungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan aufzunehmen.</i></p> <p><i>- Erhaltung des Baumbestandes (Überprüfung des Baumbestandes auf die Möglichkeit seiner Erhaltung und Festsetzung erhaltenswerter Bäume im Bebauungsplan).</i></p>	<p>Der vorhandene Baumbestand wurde erhoben und bewertet. Das Planungsgebiet weist einen Baumbestand von insgesamt 32 Bäumen auf. Davon weisen 14 einen Stammumfang von mehr als 80 cm auf. Jedoch ist nur einer davon als erhaltenswert einzustufen. Eine Festsetzung kann nicht erfolgen, da der Baum in der künftigen überbaubaren Fläche liegt und zur Umsetzung des Konzepts gefällt wird. Des Weiteren sind 6 Bäume (Stammumfang unter 80 cm) in einem Zustand, der eine Verpflichtung zur Erhaltung rechtfertigen würde. Einer davon wird am Ende der Auricher Straße erstmals planungsrechtlich festgesetzt. Zwei Bäume werden im heutigen Zufahrtsbereich zum Parkplatz umgepflanzt. Die anderen drei Bäume, davon zwei Bäume im Bereich des Bürgerhauses, werden nicht festgesetzt, da die Bäume auf bzw. am Rand der überbaubaren Fläche liegen. Die übrigen 25 Bäume weisen teilweise erhebliche Schäden auf, stehen im Dichtstand mit anderen Gehölzen oder aber können sich durch entsprechende Wuchsform (Zwieselbildung) zu Problembäumen entwickeln. Mit der Festsetzung, drei Bäume entlang der Auricher Straße neu zu pflanzen, werden die sechs nicht festgesetzten, erhaltenswerten Bäume kompensiert.</p>	<p>Teilweise</p>
<p><i>- Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes aus dem Raum 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“.</i></p> <p><i>- Festsetzung gebietsheimischer Gehölze für Neupflanzungen und Aufnahme der Artenliste Gehölze</i></p>	<p>Die Anregung wurde im Bebauungsplan in den Textteil unter Hinweise „Pflanzlisten (Pflanzempfehlungen)“ aufgenommen.</p>	<p>Ja</p>

<i>(Stand: Dez. 2004) in den Bebauungsplan.</i>		
- <i>Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung und der Verwendung gebietsheimischer Kräuter für die Dachbegrünung. Aufnahme der Artenliste Kräuter in den Bebauungsplan.</i>	Die Anregung wurde im Bebauungsplan in den Textteil unter Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO „Pflanzbindungen und -verpflichtungen“ und unter Hinweise „Pflanzlisten (Pflanzempfehlungen)“ aufgenommen.	Ja
- <i>Festsetzung von wasserdurchlässigen, begrünten Verkehrsflächen.</i>	Es sind wasserdurchlässige Beläge (wie Drainpflaster, Rasenpflaster) bei den oberirdischen Stellplätzen, Wegen und Hofflächen vorgesehen.	Teilweise
- <i>Der Einbau von Quartierelementen für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung in den neuen Baukörpern. Pro 10 laufende Meter Fassade ist ein Nistquartier vorzusehen. Abweichend davon kann die erforderliche Anzahl von Quartierelementen auch kombiniert eingebaut werden. Die Empfehlungen einschlägiger Fachliteratur „Nistquartiere an Gebäuden“ des NABU, 2002 sind zu berücksichtigen. Ein Fachbüro ist einzuschalten.</i>	Der Einbau von Quartierelementen wird als Hinweis aufgenommen.	Ja
- <i>Vorgabe einer textlichen Festsetzung für eine energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan.</i>	Die Anregung wurde im Bebauungsplan in den Textteil unter Hinweise „Beleuchtungsanlagen“ aufgenommen.	Ja
- <i>Zur Vermeidung von Vogelschlag werden Hinweise gegeben (Literatur, Fachbüro einschalten).</i>	Die Anregung wurde im Bebauungsplan in den Textteil unter Hinweise „Artenschutz“ aufgenommen.	Ja
- <i>Vor Abbruch und Umbauten bestehender Gebäude sowie vor der Fällung von Bäumen (§ 39 BNatSchG) ist zu prüfen, ob Gebäude oder Baum bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) beschädigt oder zerstört werden</i>	Der Hinweis wird in die Planung übernommen.	Ja

<p>könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.</p>		
<p>1.1.3 <u>Bodenschutz</u> Schreiben vom 3. Mai 2012</p> <p><i>Die Umweltauswirkungen auf den Boden sind nicht erheblich. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Planungsstand keine Änderung in der Bilanz.</i></p>	<p>In der Begründung wurde auf diesen Belang hingewiesen.</p> <p>Zum gegenwärtigen Planungsstand wurde ein Verlust von 0,3 Bodenindexpunkten ermittelt.</p>	<p>Ja</p>
<p>1.1.4 <u>Stadtklimatologie</u> Schreiben vom 7. Mai 2012</p> <p><i>Für die Einschätzung der lufthygienischen Situation kann auf das Informationssystem „Stadtklima 21“ in Verbindung mit flächendeckend für das Stadtgebiet von Stuttgart durchgeführten Immissionsberechnungen (März 2009) zugegriffen werden. Das Informationssystem „Stadtklima 21“ beruht auf Berechnungen mit dem Screening-Verfahren PROKAS, die die Immissionssituation für die Jahre 2005, 2010 und 2015 entlang der Hauptverkehrsstraßen unter Berücksichtigung der straßennahen Randbebauung abbilden. Im Informationssystem „Stadtklima 21“ sind für den Straßenbereich der Auricher Straße keine Konzentrationsangaben verfügbar. Diese nimmt im Stuttgarter Hauptstraßennetz eine untergeordnete Rolle ein. Die flächendeckenden Berechnungen zeigen jedoch, dass das Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge wie der Schozacher Straße dennoch verkehrsbedingten Immissionsbelastungen unterliegt. Die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub der 39. BImSchV werden nicht überschritten, wohl aber die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart. Vor diesem Hintergrund ist es geboten,</i></p>	<p>In der Begründung und im Textteil des Bebauungsplanes wurde auf diese Belange hingewiesen.</p>	<p>Ja</p>

<p>den Geltungsbereich aus lufthygienischer Sicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen.</p>		
<p><u>1.1.5 Grundwasser- und Immissionsschutz, Altlasten/Schadensfälle und Abwasserbeseitigung</u> Schreiben vom 3. Mai 2012</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.</p>	<p>---</p>	
<p><u>1.1.6 Energie</u> Schreiben vom 3. Mai 2012</p> <p>Aus den mitgelieferten Unterlagen geht nicht hervor, ob die energetischen Anforderungen aus der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 15. Februar 2012 berücksichtigt wurden.</p> <p>Nach wie vor ist die Vorgabe einer Formulierung im Falle des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages zu beachten.</p>	<p>Im Bebauungsplan werden keine energetischen Anforderungen geregelt.</p> <p>Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist nicht vorgesehen. Es handelt sich um eine städtische Baumaßnahme.</p>	<p>Nein</p>
<p><u>1.2. Deutsche Telekom AG</u> Schreiben vom 25. April 2012</p> <p>Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom, wir bitten darauf Rücksicht zu nehmen. Des Weiteren bitten wir, 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.</p>	<p>Die Hauptleitungen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Im Plangebiet befinden sich lediglich Hausanschlüsse. Im Bereich des entfallenden Gehweges wurde ein Leitungsrecht aufgenommen. Die Anregung betrifft die Bauausführung. Das ausführende Hochbauamt wurde informiert.</p>	<p>Ja</p>
<p><u>1.3. EnBW Regional AG</u> Schreiben vom 20. April 2012</p> <p>Die Versorgung des Areals mit Wasser und Energie ist gesichert. Die erforderliche Löschwassermenge nach W 405 von 96 m³/h (Grundschutz) ist sichergestellt.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden</p>	<p>In der Begründung wurde auf diese Belange hingewiesen.</p> <p>Im Bereich des entfallenden Gehweges wurde ein Leitungsrecht</p>	<p>Ja</p>

<p><i>sich Gas, Wasser und Stromleitungen der EnBW. Die Lage dieser Leitungen ist im Mehrspartenplan im Maßstab 1:500 ersichtlich.</i></p> <p><i>Im Zuge der geplanten Erschließung, bitten wir Sie, den Bauinteressenten (Planungsbüro) darauf hinzuweisen, dass er sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt.</i></p>	<p>aufgenommen.</p> <p>Die Anregung betrifft die Bauausführung. Das ausführende Hochbauamt wurde informiert.</p>	
<p>1.4. Naturschutzbeauftragter <i>Schreiben vom 16. April 2012</i></p> <p><i>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Dabei wird von einem öffentlichen Interesse am Vorhaben ausgegangen.</i></p> <p><i>Entscheidend für die Verträglichkeit des Vorhabens ist der Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand. Die Unterlagen enthalten hierzu lediglich die Aussage, dass dieser hinsichtlich Vitalität und Erhaltungswürdigkeit geprüft wird. Das Ergebnis dieser Prüfung und ihr Niederschlag in der Planung sind deshalb abzuwarten.</i></p> <p><i>Ansonsten wird darum gebeten, bei der Beleuchtung auf Insektenverträglichkeit zu achten und an den Gebäuden Quartiermöglichkeiten für Vögel und/oder Fledermäuse zu schaffen.</i></p>	<p>---</p> <p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 1.1.2</p> <p>Wird als Hinweis in die Planung aufgenommen.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p>
<p>1.5. Regierungspräsidium Freiburg <u>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)</u> <i>Schreiben vom 4. Mai 2012</i></p> <p><i>Im Plangebiet stehen unter Verwitterungslehms unbekannter Mächtigkeit tonig-mergelige Schichten des Gipskeupers an. Die Schichten können setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit und/ oder Tragfähigkeit sein. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (z. B. Spalten, Dolinen) angetroffen werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der</i></p>	<p>In der Begründung und im Textteil des Bebauungsplanes wurde auf diese Belange hingewiesen.</p>	<p>Ja</p>

<p>weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>		
<p>1.6. <u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> Schreiben vom 30. April 2012</p> <p>1.6.1 <u>Denkmalpflege</u> Das Plangebiet liegt im Bereich eines ausgedehnten vorgeschichtlichen Siedlungsareals. Es ist somit nicht auszuschließen, dass im Rahmen von geplanten Erschließungsarbeiten und Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde/Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG zutage treten. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtlicher Bodeneingriffsmaßnahmen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.</p> <p>1.6.2 <u>Raumordnung</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>In der Begründung und im Textteil des Bebauungsplanes wurde auf diese Belange hingewiesen.</p> <p>---</p>	<p>Ja</p>
<p>1.7. <u>Verband Region Stuttgart</u> Schreiben vom 16. April 2012</p> <p>Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.</p> <p>Auf die Lage im Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Regionalplan, PS 3.3.6) wird hingewiesen.</p>	<p>---</p> <p>In der Begründung wurde auf diesen Belang hingewiesen.</p>	<p>Ja</p>

2. Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. November 2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung vom 2. November 2012 gebeten. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 22. November bis zum 27. Dezember 2012 statt.

Ohne Anregungen und Bedenken haben sich das **Gesundheitsamt** und die **Handwerkskammer Stuttgart** geäußert.

Die **Industrie- und Handelskammer** und die **Stuttgarter Straßenbahnen AG** haben sich nicht geäußert.

Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im auszulegenden Bebauungsplanentwurf und der Begründung vom 25. Juli 2013 berücksichtigt. Die Äußerungen der Beteiligten sind nachfolgend mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Stellungnahmen von Behörden	Stellungnahme der Verwaltung	Berück.
<p>2.1. <u>Amt für Umweltschutz</u> <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Schreiben vom 18. Dezember 2012</p> <p><u>2.1.1 Natur-, Grundwasser- und Immissionsschutz, Altlasten/Schadensfälle, Abwasserbeseitigung und Stadtklimatologie</u></p> <p><i>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Änderungswünsche und Hinweise werden nicht geltend gemacht.</i></p>	---	
<p>2.1.2 <u>Bodenschutz</u> <i>Es wurde eine erneute Bilanzierung durchgeführt. Deren Ergebnis bitten wir, in der Begründung wie folgt zu berücksichtigen:</i></p> <p><i>Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Planungsstand ein Verlust von 0,35 Bodenindexpunkten.</i></p>	In der Begründung wurde dies entsprechend geändert. Zum gegenwärtigen Planungsstand wurde ein Verlust von 0,3 Bodenindexpunkten ermittelt.	Ja
<p>2.2. <u>Deutsche Telekom AG</u> Schreiben vom 10. Dezember 2012</p> <p><i>Die Stellungnahme vom 25. April 2012</i></p>	Die Stellungnahme betrifft im Wesentlichen die Bauausführung (siehe Ziffer 1 „Frühzeitige Unterrichtung der	Ja

<p><i>gilt unverändert weiter.</i></p>	<p>Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB unter 1.2.“). Im Bereich des entfallenden Gehweges wurde ein Leitungsrecht aufgenommen.</p>	
<p>2.3. EnBW Regional AG <i>Schreiben vom 12. Dezember 2012</i></p> <p><i>Im Bereich des heutigen Verbindungswegs (Flurstück 1670/2) befindet sich die Anschlussleitung Wasser für Gebäude „Schozacher Straße 51“ sowie ein Kabel der städtischen Straßenbeleuchtung. Bei einer Überbauung durch eine Garage sind diese Anlagen durch Schutzeinrichtungen (Überrohr) zu schützen.</i></p> <p><i>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Gas, Wasser und Stromleitungen der EnBW. Die Lage dieser Leitungen ist im Mehrspartenplan im Maßstab 1:500 ersichtlich.</i></p> <p><i>Im Zuge der geplanten Erschließung, bitten wir Sie, den Bauinteressenten (Planungsbüro) darauf hinzuweisen, dass er sich möglichst frühzeitig mit uns zur Planung der Versorgung in Verbindung setzt.</i></p>	<p>Eine Überbauung der bisherigen Gehwegfläche ist nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Im Bereich des entfallenden Gehweges wurde ein Leitungsrecht aufgenommen.</p> <p>Die Anregung betrifft die Bauausführung. Das ausführende Hochbauamt wurde informiert.</p>	<p>Ja</p>
<p>2.4. Naturschutzbeauftragter <i>Schreiben vom 30. Dezember 2012</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Einrichtung einer Kindertagesstätte. Diese Absicht wird grundsätzlich unterstützt.</i></p> <p><i>Im Nachgang zur Diskussion im UTA am 18. Dezember rege ich an, der Erhaltung des Grünbestandes noch mehr Aufmerksamkeit zu widmen. Gerade für Kinder ist das Aufwachsen in einer durchgrünten Umgebung von entscheidender Bedeutung. In den vorgelegten Unterlagen sind zwei Bäume als Pflanzbindung gekennzeichnet.</i></p>	<p>---</p> <p>Der Grünbestand wird soweit möglich in die neue Planung integriert. Ihre Anregung wurde an das ausführende Hochbauamt weitergeleitet. Allerdings sind die Bäume in diesem Bereich aufgrund ihres Zustandes für eine entsprechende Festsetzung nicht geeignet.</p>	<p>Nein</p>

<p><i>Ich rege an, den Grünstreifen zur Tankstelle hin und im Südosten des Baugrundstückes nach Möglichkeit zu erhalten. Oftmals ist im Zuge der Baumaßnahmen selbst durch bewusste Schutzvorkehrungen mehr möglich als planerisch zwingend festsetzbar.</i></p> <p><i>Ich bitte darum, meine verspätet eingegangene Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</i></p>	---	
<p><u>2.5. Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)</u> Schreiben vom 18. Dezember 2012</p> <p><i>Die Aussagen vom 4. Mai 2012 gelten auch für die modifizierte Planung.</i></p>	Die Hinweise zur Bodenbeschaffenheit wurden in der Begründung und im Textteil des Bebauungsplanes bereits eingearbeitet.	Ja
<p><u>2.6. Regierungspräsidium Stuttgart</u> Schreiben vom 21. Dezember 2012</p> <p><i>Auf die raumordnerische Stellungnahme vom 30. April 2012 wird Bezug genommen.</i></p>	Die Hinweise zur Denkmalpflege wurden in der Begründung und im Textteil des Bebauungsplanes bereits eingearbeitet.	Ja
<p><u>2.7. Verband Region Stuttgart</u> Schreiben vom 28. November 2012</p> <p><i>Der Planung stehen keine Ziele des Regionalplans entgegen.</i></p> <p><i>Auf die Lage im Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Regionalplan, PS 3.3.6) wird hingewiesen.</i></p>	---	Ja

- 3. Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf nach § 4 a Abs. 3 BauGB**
Da der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geändert wurde, wurden die betroffenen Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 6. Dezember 2013 bis zum 17. Januar 2014 erneut um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung vom 25. Juli 2013 gebeten.

Ohne Anregungen und Bedenken haben sich das **Amt für Umweltschutz**, das **Gesundheitsamt**, die **Industrie- und Handelskammer** und der **Verband Region Stuttgart** geäußert.

Die **EnBW Regional AG**, die **Handwerkskammer** und die **Stuttgarter Straßenbahnen AG** haben sich nicht geäußert.

Die Äußerungen der Beteiligten sind nachfolgend mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Stellungnahmen von Behörden	Stellungnahme der Verwaltung	Berück.
<p>3.1. <u>Deutsche Telekom AG</u> Schreiben vom 10. Januar 2014</p> <p><i>Die Stellungnahme vom 25. April 2012 gilt unverändert weiter.</i></p>	<p>Die Stellungnahme betrifft im Wesentlichen die Bauausführung (siehe Ziffer 1 „Frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB unter 1.2.“). Im Bereich des entfallenden Gehweges wurde ein Leitungsrecht aufgenommen.</p>	<p>Ja</p>
<p>3.2. <u>Naturschutzbeauftragter</u> Schreiben vom 6. Januar 2014</p> <p><i>Zur geänderten Planung habe ich keine weiteren Anregungen.</i></p> <p><i>Meine Ansichten zum Wert einer vorhandenen Durchgrünung habe ich Ihnen schon im letzten Schreiben mitgeteilt.</i></p> <p><i>Daneben bekomme ich laufend Anträge für Bauwägen vorgelegt, wenn Kita-Gruppen die triste Innenstadtumgebung fliehen und sich im Außenbereich ansiedeln möchten. Trotz der grundsätzlichen Freihaltung des Außenbereichs prüfe ich diese Anträge i.d.R. wohlwollend. Grüne Kitas im Innenbereich wären deshalb eine erfolgsversprechende Strategie zur Außenbereichsschonung.</i></p> <p><i>Ich würde mich freuen, wenn sich bei der Planung möglichst viel Grün erhalten ließe.</i></p>	<p>---</p> <p>Siehe Stellungnahme unter Ziffer 2 „Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB unter 2.4.“.</p> <p>Im Zuge der Bauausführung wird ein ausreichender Freiraum zum Spielen geschaffen. So soll auch in der Stadt eine angenehme Umgebung entstehen, damit ein Ausweichen auf den Außenbereich nicht erforderlich wird.</p> <p>Der Grünbestand wird soweit möglich in die neue Planung integriert. Ihre Anregung wurde an das ausführende Hochbauamt weitergeleitet. Im vorliegenden Bebauungsplan werden erstmals Grünbelange geregelt, wie z. B. wasserdurchlässige Beläge für</p>	<p>Nein</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>

	Stellplätze, Dachbegrünung, Neupflanzung und Erhalt für Bäume.	
<p>3.3. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> <u>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)</u> Schreiben vom 16. Januar 2014</p> <p>Aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer, hydrogeologischer und bergbehördlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Einwendungen.</p> <p>3.3.1 <u>Geotechnik</u> Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb.uni-freiburg.de) entnommen werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinde (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungs-bodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von</p>	<p>---</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft die Bauausführung.</p> <p>Die Hinweise zur Bodenbeschaffenheit wurden in der Begründung und im Textteil des Bebauungsplanes bereits eingearbeitet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft die Bauausführung. Eine großflächige Versickerung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise zu etwaigen geotechnischen Fragen wurden in der Begründung und im Textteil des Bebauungsplanes bereits eingearbeitet und</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Teilweise</p>

<p><i>Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</i></p> <p>3.3.2 Grundwasser <i>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.</i></p> <p>3.3.3 Geotopschutz <i>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse „http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotouris-mus – uebersicht“ (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i></p>	<p>betreffen darüber hinaus die Bauausführung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für diesen Planbereich wurde im Geotop-Kataster keine Aussage getroffen.</p>	
<p>3.4. Regierungspräsidium Stuttgart <i>Schreiben vom 14. Januar 2014</i></p> <p><i>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Auf die vorangegangenen Stellungnahmen wird verwiesen.</i></p> <p><i>Denkmalpflege meldet Fehlanzeige.</i></p>	<p>Siehe Ziffer 1 „Frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB unter 1.6.“. Die Hinweise zur Denkmalpflege wurden in der Begründung und im Textteil des Bebauungsplanes bereits eingearbeitet.</p> <p>---</p>	<p>Ja</p>

