

Stuttgart, 05.09.2019

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Ludwigsburger, Colmarer, Friesenstraße im Stadtbezirk Zuffenhausen  
(Zu 246)  
-Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen  
gemäß § 3 (2) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	24.09.2019 26.09.2019

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ludwigsburger, Colmarer, Friesenstraße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 246) wird in der Fassung vom 30. Mai 2016/13. September 2018 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan vom 30. Mai 2016/13. September 2018/27. März 2019.

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

Es wird festgestellt, dass die von der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen nur zum Teil berücksichtigt wurden.

**Kurzfassung der Begründung**

Planungsziel

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Zuffenhausen im Stadtteil Hohenstein. In direkter Umgebung befinden sich wichtige örtliche Bezugspunkte wie das Bezirksrathaus mit Emil-Schuler-Platz, die Zehntscheuer, das Ärztehaus und der neu gestaltete Kelterplatz. Der Geltungsbereich wird von der Colmarer Straße im Norden, der Ludwigsburger Straße im Osten, der Friesenstraße im Süden und der Cheruskerstraße im Westen eingefasst. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,75 ha.

Ziel der Planung ist es, entlang der Ludwigsburger Straße die Voraussetzungen für eine, der zentralen Lage und der Standortgunst angemessene, hochwertige städtebauliche Entwicklung zu schaffen und im Sinne der seit 2009 rechtsverbindlichen Sanierungsatzung die Nutzungsvielfalt im Plangebiet zu erhalten und zu stärken. Der Regionalplan sieht für den gesamten Geltungsbereich einen Entwicklungsbereich für großflächigen Einzelhandel vor. Daher wird entlang der Ludwigsburger Straße die Ansiedlung z. T. auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe ermöglicht.

Basis der städtebaulichen Konzeption für den westlichen Teil des Plangebiets ist eine behutsame Nachverdichtung im Rahmen der bestehenden Bebauungsstruktur. Die künftig zulässige Bebauung orientiert sich mit geneigtem Dach und einer offenen oder einseitig geschlossenen Bauweise an den städtebaulichen Vorgaben des Bestandes, lässt hier jedoch eine maßvolle Vergrößerung der bestehenden Gebäude zu.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt bislang Baustaffel 4. Durch deren Vorgaben ist eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet unter Berücksichtigung der formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen nicht erreichbar. Daher ist die Schaffung des neuen Planungsrechts erforderlich.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt. 3 Beteiligte haben zur Planung eine Stellungnahme vorgebracht. Die eingegangenen Anregungen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf überwiegend berücksichtigt. Die Äußerungen der Beteiligten sind in Anlage 5a mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) dargelegt. Die Anregungen zielten u. a. auf den Erhalt der bestehenden Gaststätten und des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs in der Ludwigsburger Straße Nr. 91 ab. Gaststätten sind lt. Bebauungsplan im Plangebiet allgemein zulässig, für den landwirtschaftlichen Betrieb wurde ein besonderer Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO ausgesprochen.

Weiterhin wurde die Schaffung von mehr Parkplätzen im Plangebiet als Anregung vorgebracht. Aufgrund der beim Aufstellungsbeschluss gefassten Zielvorstellungen, die Blockinnenbereiche soweit als möglich zu entsiegeln, werden keine Flächen hierfür festgesetzt, allerdings werden Tiefgaragen ermöglicht. Die Schaffung von Stellplatzflächen im öffentlichen Raum ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

#### Erste öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 26. Juli 2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ludwigsburger, Colmarer, Friesenstraße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 246) beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte zwischen dem 12. August und dem 23. September 2016.

Es wurde eine Einwendung erhoben, die den Verlauf der Baugrenze und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) für das Kerngebiet zwischen Colmarer Straße und Böhringerstraße betraf. Die Baugrenze wurde aus städtebaulichen Gründen beibehalten, bei HbA<sub>6</sub> und HbA<sub>7</sub> wurde die zulässige Gebäudehöhe um 1 m bzw. 1,5 m erhöht.

Neben der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen wurde zudem die Baulinie an der Ludwigsburger Straße zwischen Colmarer Straße und Böhringerstraße an den künftigen Verlauf der Grundstücksgrenze angepasst. Die dadurch entstandene Reduzierung der überbaubaren Fläche wurde mit einer Erhöhung der GRZ ausgeglichen, um weiterhin die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu ermöglichen. Die Änderungen der Festsetzungen führte zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans.

### Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in Planzeichnung, Textteil, Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Änderungen vorgenommen. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen:

- Im Kerngebiet (MK) zwischen Colmarer Straße und Böhringerstraße wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,9 erhöht und die Abgrenzung (Knödellinie) zwischen Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) nach Westen verschoben. Die Baulinie entlang der Ludwigsburger Straße wurde an den künftigen Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst.
- In den Kerngebieten entlang der Colmarer Straße, der Böhringerstraße und der Straßburger Straße wurde festgesetzt, dass neben der geschlossenen auch eine nur einseitig geschlossene Bebauung möglich ist.
- Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurden in einzelnen Bereichen modifiziert.
- Zur Gestaltung der Eingangsbereiche wurde festgesetzt, dass entlang der Ludwigsburger Straße im Erdgeschoss ein Rücksprung von der Baulinie um maximal 2 m auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge zulässig ist.
- Weitere Änderungen und Ergänzungen der Begründung mit Umweltbericht wurden entsprechend der oben genannten Punkte und redaktionelle Berichtigungen zu den Themen Dachbegrünung, Bodenschutz und Vergnügungsstätten vorgenommen.
- Aufgrund der o. g. Anhebung der GRZ steigt der Verlust der Bodenindexpunkte geringfügig. Statt wie bisher 0,07 Bodenindexpunkten beträgt der Verlust nun 0,08 Bodenindexpunkte. Nach Aussage des Amtes für Umweltschutz ist diese Änderung praktisch nicht relevant. Die Planung bewirkt mit einem Verlust von 0,08 Bodenindexpunkten nach wie vor keine wesentliche Veränderung der Bodenqualität im Sinne des BOKS.

### Erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund der o. a. Änderungen erfolgte mit dem so überarbeiteten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30. Mai 2016/13. September 2018 die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung vom 2. November 2018 bis zum 3. Dezember 2018. In dieser Zeit wurden von Beteiligten und Anwohnern 34 meist gleichlautende Stellungnahmen vorgebracht. Neben der Einführung des Parkraummanagements in Zuffenhausen beinhalteten die Anregungen die künftige Verkehrsführung in der Böhringerstraße, die durch den Bebauungsplan an die Ludwigsburger Straße angebunden werden kann. In einer Informationsveranstaltung des damaligen Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im November 2018 wurde zahlreichen Bürgern, mehrheitlich Anwohnern aus der Böhringerstraße, die geplante künftige Verkehrsregelung in der Böhringerstraße erläutert. Vorgeesehen ist eine Einbahnstraßenregelung ähnlich der Regelung in der Colmarer Straße, die unerwünschten Durchfahrtsverkehr in der Böhringerstraße verhindert. Dies fand Zustimmung bei den Anwohnern, die daraufhin entsprechend formulierte Stellungnahmen zur Auslegung abgaben, um diese Verkehrsregelung im Bebauungsplanentwurf zu verankern. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, konnten allerdings nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da die Verkehrsführung im Bebauungsplan nicht geregelt werden kann. Die Stellungnahmen wurden an die zuständigen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung weitergeleitet. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Wohnen verwiesen (Anlage 5b).

### Redaktionelle Ergänzungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgten redaktionelle Änderungen in Begründung und Umweltbericht. U. a. wurde die Begründung bzgl. des erforderlichen Abstandes von Anlagen auf dem Dach zur Attika nochmals konkretisiert. Eine weitere er-

neute Auslegung ist nicht erforderlich, da die Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen, zu keinen inhaltlichen Veränderungen der Planung führen und lediglich redaktionellen Charakter haben.

#### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Parallel zur Auslegung und zur erneuten Auslegung wurden die betroffenen Behörden nach § 4 Abs. 2 und erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft bzw. bewertet und konnten überwiegend berücksichtigt werden. Sie sind in den Anlagen 6a, 6b und 6c mit einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Wohnen) dargelegt.

Im Umweltbericht werden für die Ludwigsburger Straße Mitteilungspegel für die bestehende Lärmbelastung aufgelistet. Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz wurden die Mitteilungspegel für die Lärmentwicklung am Tag und in der Nacht um 5 dB(A) reduziert. Der in der Begründung und im Umweltbericht mehrfach erwähnte Lärmaktionsplan 2009 wurde hinsichtlich der „Fortschreibung 2015“ entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderats am 14. April 2016 ergänzt.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Stadt übernimmt die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren. Nach überschlägiger und pauschaler Bewertung der gesamten Fläche beträgt lt. Stadtmessungsamt der Planungsvorteil unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation und der planungsrechtlich möglichen Geschossflächenzahl rd. 8,4 Mio. €.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes hat die Stadt noch Teilflächen zu erwerben. Eine grundstücksbezogene Ermittlung der Grunderwerbskosten für die Verkehrsflächen kann erst bei den Erwerbsverhandlungen erfolgen.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

keine

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplan (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
- 5a. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- 5b. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- 6a. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 6b. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Anhang Ergänzende lufthygienische Einschätzung Amt für Umweltschutz
- 6c. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB (erste und erneute Auslegung)

---

SW Namensliste der Beteiligten

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

### **Ausführliche Begründung**

#### **Inhaltsübersicht**

1. Städtebauliches Konzept
2. Verfahrensablauf
3. Umweltbelange
4. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
5. Flächenbilanz

#### **1. Städtebauliches Konzept**

Entsprechend der heutigen Bebauungsstruktur wird die für den Stadtteil typische Blockrandbebauung fortgeführt. Jedoch sollen die Blockinnenbereiche stärker als bisher durchgrünt werden. In der östlichen Hälfte des Plangebiets ermöglicht der Bebauungsplan Geschäftshäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, Flächen für Büros und Dienstleistungen sowie vereinzelt Wohnungen in den oberen Geschossen. Dadurch findet an der Ludwigsburger Straße eine Veränderung der bisherigen Stadtgestalt statt. An die Stelle der bestehenden, vorwiegend zweigeschossigen Einzelhausbebauung mit Satteldach tritt eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit Flachdach in geschlossener Bauweise.

Basis der städtebaulichen Konzeption für den westlichen Teil des Plangebiets ist eine behutsame Nachverdichtung im Rahmen der bestehenden Bebauungsstruktur. Die künftig zulässige Bebauung orientiert sich mit geneigtem Dach und einer offenen oder einseitig geschlossenen Bauweise an den städtebaulichen Vorgaben des Bestandes, lässt jedoch eine maßvolle Vergrößerung der bestehenden Gebäude zu.

#### **2. Verfahrensablauf**

##### Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. Januar 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans entlang der Ludwigsburger Straße zwischen Colmarer Straße und Friesenstraße im Stadtbezirk Zuffenhausen beschlossen. Der Bezirksbeirat Zuffenhausen hat der Aufstellung am 15. Dezember 2009 einstimmig zugestimmt.

Redaktioneller Hinweis: In der Gemeinderatsdrucksache GRDRs 481/2016 zum Auslegungsbeschluss wurde irrtümlich der 10. Januar 2010 als Sitzungsdatum für die Aufstellung des Bebauungsplans angegeben. Die Beschlussfassung erfolgte jedoch am 19. Januar 2010.

##### Auslegung/Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Lageplan mit Geltungsbereich sowie die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung lagen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 29. Januar bis 15. Februar 2010 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Zuffenhausen aus. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 15. Februar 2010 in der Zehntscheuer in Zuffenhausen. Am Erörterungstermin nahmen vier Bürger teil. Hierbei wurden

die Themen „Bestandsschutz für Gaststätten und den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke und ein künftiger, erhöhter Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum“ erörtert. Die Anregungen sind in der Anlage 5a mit der Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

In seiner Sitzung am 19. Juli 2016 hat der Bezirksbeirat Zuffenhausen den Beschlussantrag der Vorlage zur Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mehrheitlich angenommen. Zuvor war eine Diskussion bezüglich Bestandsschutz für bestehende Spielhallen, Energieversorgung, Ansiedlung großflächigen Einzelhandels und die damit verbundenen Mehrbelastungen durch Verkehr, Parkdruck und die stadtklimatischen Auswirkungen, Einzelhandel und Parkmöglichkeiten, städtebauliche Aufwertung und die künftige Verkehrsführung bei Öffnung der Böhringerstraße geführt worden. Ein Antrag, aus stadtklimatischen Gründen die Bebauung an der Ludwigsburger Straße auf zwei Geschosse zu beschränken und in kleinere Abschnitte zu unterteilen, wurde mehrheitlich abgelehnt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 26. Juli 2016 ohne Aussprache einstimmig beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans „Ludwigsburger, Colmarer, Friesenstraße“ im Stadtbezirk Zuffenhausen öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 30. Mai 2016, mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die nach Einschätzung der Landeshauptstadt Stuttgart wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Themen Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Geologie, Klima und Luft, Wasser und Wasserversorgung lagen vom 12. August 2016 bis einschließlich 23. September 2016 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung aus. Seitens der Öffentlichkeit wurden während dieser Zeit zwei gleichlautende Stellungnahmen vorgebracht. Diese betrafen die Baugebiete an der Ludwigsburger Straße bezüglich der dort festgesetzten Baugrenze und den dort vorgesehenen Höhen der baulichen Anlagen.

Die Stellungnahmen führten zu einer Änderung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen, weswegen der Bebauungsplanentwurf erneut auszulegen war. Die Anregungen sind in der Anlage 5b mit Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

In der Folge wurden Änderungen am Bebauungsplanentwurf und seiner Begründung vorgenommen, die eine erneute Auslegung erforderten. Die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB und § 4a (3) BauGB betraf im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Im Kerngebiet (MK) zwischen Colmarer Straße und Böhringerstraße wurde die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,9 erhöht und die Abgrenzung (Knödellinie) zwischen Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) nach Westen verschoben. Die Baulinie entlang der Ludwigsburger Straße wurde an den künftigen Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst.
- In den Kerngebieten entlang der Colmarer Straße, der Böhringerstraße und der Straßburger Straße wurde festgesetzt, dass neben der geschlossenen auch eine nur einseitig geschlossene Bebauung möglich ist.
- Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurden in einzelnen Bereichen modifiziert.
- Zur Gestaltung der Eingangsbereiche wurde festgesetzt, dass entlang der Ludwigsburger Straße im Erdgeschoss ein Rücksprung von der Baulinie um maximal 2 m auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge zulässig ist.

- Weitere Änderungen und Ergänzungen der Begründung mit Umweltbericht wurden entsprechend der oben genannten Punkte und redaktionelle Berichtigungen zu den Themen Dachbegrünung, Bodenschutz und Vergnügungsstätten vorgenommen.
- Aufgrund der o. g. Anhebung der GRZ steigt der Verlust der Bodenindexpunkte geringfügig. Statt wie bisher 0,07 Bodenindexpunkten beträgt der Verlust nun 0,08 Bodenindexpunkte. Nach Aussage des Amtes für Umweltschutz ist diese Änderung praktisch nicht relevant. Die Planung bewirkt mit einem Verlust von 0,08 Bodenindexpunkten nach wie vor keine wesentliche Veränderung der Bodenqualität im Sinne des BOKS.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 30. Mai 2016/13. September 2018 mit Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die nach Einschätzung der Landeshauptstadt Stuttgart weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Themen Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Bodenschutz, Klima und Luft, Wasser und Wasserversorgung, lagen vom 2. November bis einschl. 3. Dezember 2018 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung aus und konnten im genannten Zeitraum auch im Internet abgerufen werden. Innerhalb des erneuten Auslegungszeitraums wurden seitens der Öffentlichkeit 34 Stellungnahmen vorgebracht. Diese sind in der Anlage 5b mit Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Die Anregungen beinhalteten meist gleichlautend die Einführung des Parkraummanagements in Zuffenhausen und eine Einbahnstraßenregelung bei dem künftigen Anschluss der Böhringerstraße an die Ludwigsburger Straße. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft bzw. bewertet, konnten allerdings nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht planungsrechtlich den Anschluss der Böhringerstraße an die Ludwigsburger Straße. In einer Informationsveranstaltung der Verwaltung mit dem Bürgerverein Zuffenhausen e. V. im Bezirksrathaus hat die Verwaltung im November 2018 zahlreichen Bürgern, mehrheitlich Anwohnern aus der Böhringerstraße, die geplante künftige Verkehrsregelung in der Böhringerstraße erläutert. Vorgesehen ist eine Einbahnstraßenregelung, die unerwünschten Durchfahrtsverkehr in der Böhringerstraße verhindert. Dies fand Zustimmung bei den Anwohnern, die daraufhin entsprechend formulierte Stellungnahmen zur Auslegung abgaben, um diese Verkehrsregelung im Bebauungsplanentwurf zu verankern. Neben der Einbahnstraßenregelung mit Ausnahme für den Radverkehr wurde weiterhin das Einführen eines Parkraummanagements gefordert. Die Stellungnahmen führen jedoch nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes, da die Verkehrsführung im Bebauungsplan nicht geregelt werden kann. Die Stellungnahmen wurden an die zuständigen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung weitergeleitet. Nach der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgten redaktionelle Änderungen in Begründung und Umweltbericht. U. a. wurde die Begründung bzgl. des erforderlichen Abstandes von Anlagen auf dem Dach zur Attika nochmals konkretisiert. Eine weitere erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da die Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen, zu keinen inhaltlichen Veränderungen der Planung führen und lediglich redaktionellen Charakter haben.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 12. April 2011 und den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie der Checkliste für die Umweltprüfung vom 31. August 2009 zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen eine Weiterführung des

Verfahrens sprachen. Die Anregungen flossen weitgehend in die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs ein und sind in der Anlage 6a mit Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Mit dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung mit Umweltbericht jeweils vom 2. Oktober 2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB am 19. Februar 2016 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Anregungen flossen weitgehend in die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs ein und sind in der Anlage 6b mit Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen eine Weiterführung des Verfahrens sprachen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung mit Umweltbericht jeweils vom 30. Mai 2016 und mit Schreiben vom 10. August 2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Hierbei sprach sich ein Träger gegen die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im Plangebiet und die damit verbundene Erhöhung des motorisierten Verkehrsaufkommens und für eine Senkung der Lärm- und Luftbelastung aus. Auf Grund der dringend benötigten Stärkung der zentralen Nahversorgung im Stadtbezirk werden diese Bedenken zugunsten eines Planrechts zurückgestellt, das diese Ansiedlung ermöglicht. Zur näheren Erläuterung der Auswirkungen auf Stadtklima und Luftschadstoffe wird auf das Kapitel 5. Umweltbelange der Begründung und auf die Kapitel 4 - 7 des Umweltberichtes verwiesen. Die Anregungen sind in der Anlage 6c mit Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Mit dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung mit Umweltbericht jeweils vom 30. Mai 2016/13. September 2018 und mit Schreiben vom 9. November 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet. Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz wurden die Mitteilungspegel für die Lärmentwicklung am Tag und in der Nacht entlang der Ludwigsburger Straße um 5 dB(A) reduziert. Der in der Begründung und im Umweltbericht mehrfach erwähnte Lärmaktionsplan 2009 wurde hinsichtlich der „Fortschreibung 2015“ entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderats am 14. April 2016 ergänzt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen eine Weiterführung des Verfahrens sprachen. Die Anregungen sind in der Anlage 6c mit Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

### **3. Umweltbelange**

Gemäß § 2 (4) BauGB wurden die Umweltbelange im Rahmen einer Umweltprüfung erhoben und sind im Umweltbericht (siehe hierzu auch Ziffer II der Begründung) beschrieben und bewertet. Durch das neue Planrecht kann eine Nachverdichtung stattfinden, die gleichsam die zentrale Lage im Stadtbezirk und die klimatische Situation berücksichtigt. Da das Gebiet bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vollständig bebaut ist, gelten die erfolgten Eingriffe als bereits ausgeglichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### Mensch

Planerisches Ziel ist es, entlang der Ludwigsburger Straße und insbesondere in den als Kerngebiet festgesetzten Bereichen verstärkt Büro- und Dienstleistung, nicht störende gewerbliche Betriebe sowie Einzelhandel anzusiedeln. Im Bereich der festgesetzten Kerngebiete wird die Möglichkeit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit größerem Einzugsgebiet bezogen auf den Stadtbezirk geschaffen. Damit wird auch den Vorgaben aus dem Regionalplan und den Empfehlungen des Einzelhandels-

und Zentrenkonzepts der Stadt Stuttgart entsprochen. Durch die zentrale, gut erreichbare Lage und den direkten Anschluss an die Stadtbahn eignen sich die Standorte im Plangebiet besonders gut zur (fußläufigen) Versorgung der Bevölkerung. Allerdings ist damit zu rechnen, dass der Einzelhandel zusätzlichen Verkehr ins Plangebiet zieht. Dieses ist durch Verkehrsimmissionen wie Lärm und Luftschadstoffe bereits vorbelastet. Eine Verkehrszählung im November 2014 hat jedoch ergeben, dass das Verkehrsaufkommen entlang der Ludwigsburger Straße zwischen Unterländer Straße und Frankenstraße durch den Umbau der Ludwigsburger Straße entsprechend des Lärminderungsplans (Reduzierung der Fahrspuren) und die neue Stadtbahnhaltestelle deutlich reduziert werden konnte. Somit ist anzunehmen, dass sich die verkehrliche Situation im Plangebiet insgesamt nicht maßgeblich verschlechtert. Auf Grund dieser Erkenntnisse und der Erforderlichkeit, die dringend benötigte Erweiterung des Warenangebots in Zuffenhausen zu realisieren, wird die Ansiedlung der gewerblichen Nutzung und des Einzelhandels städtebaulich befürwortet.

In der westlichen Hälfte des Plangebiets (MI1) ist auch durch die geplante geschlossene Bebauung entlang der Ludwigsburger Straße eine gute Wohnsituation in Bezug auf Lärmbelastung möglich. Um in den Baugebieten MI2 und MK gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind dort Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) und zum Schutz vor straßenverkehrsbedingten Luftschadstoffen zu treffen.

### Tiere und Pflanzen

Mit der Planung sind keine erheblichen, nachhaltigen Umwelteinwirkungen in den Vegetationsbestand verbunden. Mit der Überplanung der Blockinnenbereiche und den damit verbundenen Festlegungen der überbaubaren Bereiche können durch die grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzverpflichtung für nicht überbaubare Grundstücksfläche etc.) begrünte Bereiche entstehen, die künftig Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten bieten können. Der Bebauungsplan weist darauf hin, Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten vorzusehen. Bei nachgewiesenem Vorkommen geschützter Arten an Gebäuden, die abgerissen werden sollen, ist dies verpflichtend.

### Boden

Im Bebauungsplangebiet sind Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Altablagerungen und Altstandorte dokumentiert, bei denen auf Grund der vorherigen Nutzung der Verdacht auf eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch, Wasser und Boden nicht ausgeräumt ist. Auf dem Grundstück der ehemaligen Leuchtröhrenfabrik Colmarer Str. 1 - 3 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Bei aktueller Nutzungssituation ist nach Aussagen des Amtes für Umweltschutz die Ausbreitung vorhandener Schadstoffe unwahrscheinlich. Eine weitere Altlastenverdachtsfläche liegt im Bereich der ehemaligen Tankstelle an der Böhringerstraße 6 + 8 bzw. 8a. Nach Angaben des Amtes für Umweltschutz besteht für die Fläche aktueller Handlungsbedarf (OU-Orientierende Untersuchung). Für beide Flächen gilt, dass bei einer Entsiegelung im Rahmen einer Neubebauung eine Ausbreitung der Schadstoffe möglich werden kann. Daher ist bei Vorhaben eine frühzeitige Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz erforderlich. Im Hinblick auf eine mögliche Weiterentwicklung des Quartiers ist aus städtebaulicher Sicht eine sorgfältige und frühzeitige Behandlung des Bodens einem Verzicht auf eine Bebauung der Fläche vorzuziehen.

### Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)

Die im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes erstellte Planungskarte „Bodenqualität“ bewertet die Böden des Plangebiets in Abhängigkeit des grundstückbezogenen Versiegelungsgrads in ihrer Qualität auf den meisten Grundstücken mit „sehr gering“, auf vereinzelt Grundstücken mit „gering“ oder „mittel“. Auf den Straßen und auf den Grundstücken mit Vollversiegelung wird die Qualität des Bodens mit „fehlend“ bewertet.

Auf Grundlage der Methode des BOKS ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes bei Durchführung der Planung ein geringfügiger Verlust von 0,08 Bodenindexpunkten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken somit nur eine geringe Änderung der Bodenqualität auf den Grundstücken. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind als nicht erheblich einzustufen. Im Straßenraum wird weiterhin keine Bodenqualität („fehlend“) vorzufinden sein.

### Wasser

Das Plangebiet ist vom Geltungsbereich des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg nicht erfasst und liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorzufinden, jedoch ist die Grundwasserneubildung durch die weitgehende Versiegelung stark eingeschränkt. Durch Maßnahmen wie die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge und Dachbegrünungen kann jedoch durch Reduzierung des Regenwasserabflusses ein Beitrag zur Entlastung der Kanalisation geleistet und die Grundwasserneubildung verbessert werden.

Die Oberflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans spielen für den Wasserhaushalt nur eine untergeordnete Rolle. Da Altlasten im Geltungsbereich bekannt sind, besteht jedoch eine Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. Der Sicherung von örtlichen Wasservorkommen steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

### Klima und Luft

Klimatische Situation:

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) ist das Plangebiet in einem überwiegend als Stadt-Klimatop zu bezeichnenden Bereich gelegen. Bei starker Aufheizung am Tag ist die nächtliche Abkühlung gering. Es kommt zur Ausbildung von Wärmeinseln. Durch die bestehende Bebauung sind die regionalen und überregionalen Windsysteme beeinflusst, so dass der Luftaustausch eingeschränkt ist. Die zur Ludwigsburger und der Colmarer Straße zugewandten Teilflächen werden als Stadtkern-Klimatop eingestuft. Dort liegt eine weiterführende Veränderung der Klimatelemente vor, die zu einer Verstärkung der genannten Effekte führt. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten gilt der gesamte Geltungsbereich als sanierungsbedürftig.

Der Ortskern Zuffenhausen ist im Hinblick auf Frischluftversorgung und die thermische Entlastung auf lokale Belüftungsbeiträge durch bodennahe thermisch induzierte Windsysteme angewiesen.

Der Klimaatlas empfiehlt für stadtklimatische Sanierungsgebiete eine verstärkte Durchgrünung, eine Verringerung des Versiegelungsgrads und des Emissionsaufkommens sowie die Schaffung und Erweiterung von Durchlüftungsbahnen. Durch Schaffung von Grün- und Freiflächen kann der thermischen Belastung entgegengewirkt und die Durchlüftung verbessert werden. Von einer die Luftströme verhindernden Bebauung ist, wenn möglich, abzusehen. Städtebauliches Ziel ist es jedoch, eine klare Raumkante entlang der Ludwigsburger Straße zu schaffen und eine urbane Bebauung an den bereits bebauten Blockrändern zu etablieren. Hierzu wird die geschlossene Bauweise festgesetzt und eine höhere Bebauung zugelassen als bisher. Der Bebauungsplan sieht im Gegenzug diverse Festsetzungen vor, die in den Blockinnenbereichen möglichst viele freie und unversiegelte Fläche schaffen können. Ab einer Gebäudehöhe von 10 m entstehen Zäsuren in den Geschossen, die den Fluss der für die Frischluftversorgung notwendigen Kaltluftströme fördern und ein Durchströmen der Frischluft ermöglichen. Flachdächer sind ebenso zu begrünen wie nicht überbaubare und baulich nicht genutzte Flächen. Durch die abweichende Bauweise in Form einer offenen oder halboffenen Bauweise entlang der Querstraßen Straßburger, Böhringer- und Cheruskerstraße sowie der Friesenstraße wird

sichergestellt, dass für die Frischluftzufuhr Öffnungen freigehalten werden und die Durchlüftung der Quartiere gewährleistet bleibt.

#### Lufthygienische Situation:

Durch die Ausweisung als Kerngebiet ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu erwarten. Dies kann zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Aus städtebaulicher Sicht wird jedoch dem Planungsziel, für den Planbereich eine der zentralen Lage und der Standortgunst angemessene, hochwertige städtebauliche Entwicklung zu erreichen, Priorität eingeräumt. Dabei werden die ökologischen Zielvorgaben der Stadt zur Verbesserung der Luftbelastung größtmögliche Beachtung finden. Aufgrund der Planungen wird nicht mit einer veränderten Bewertung der Immissionsituation gerechnet.

Aufgrund der festgestellten Verkehrsimmissionen werden die Baugebiete an der Ludwigsburger Straße als Flächen festgesetzt, bei denen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor straßenverkehrsbedingten Luftschadstoffen und Vorkehrungen zum Schutz vor Stickstoffdioxidbelastungen (NO<sub>2</sub>) zu treffen sind. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind technische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Ansaugung hat aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen zu erfolgen. Alternativ sind Schlaf- und Aufenthaltsräume in Gebäudebereiche zu verlagern, die von der Ludwigsburger Straße abgewandt sind. Als planerische Reaktion ist Wohnen erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Zusätzlich wird der gesamte Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen, insbesondere Lärm und Luftschadstoffe, zu treffen sind. Durch grünordnerische Festsetzungen soll negativen Auswirkungen bestmöglich begegnet werden.

Bei den Aspekten Luftqualität und auch Lärm ist zu bedenken, dass insbesondere in Bestandsgebieten bauleitplanerische Mittel nur bedingt wirksam werden können (eine Wirksamkeit ist von der jeweiligen Bebauungs- bzw. Windsituation abhängig). Vielmehr kann eine Reduzierung der Belastungen nur durch gebietsübergreifende Maßnahmen (z. B. durch Umsetzung der Maßnahmen des Lärmaktionsplans und des Aktionsplans zur Luftreinhaltung) und durch eine Verringerung des Schadstoffausstoßes an den verursachenden Quellen (z. B. Kfz-Motoren) erreicht werden. Durch den Umbau der Ludwigsburger Straße ist bereits eine wesentliche Maßnahme des Lärmaktionsplans umgesetzt worden. Eine Verkehrszählung im November 2014 hat ergeben, dass sich das Verkehrsaufkommen durch den Umbau deutlich verringert hat.

#### Schutzgut Landschaft, Orts- und Landschaftsbild

Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Landschaftsräume oder Anlagen zur Erholung vorhanden. Es verlaufen keine übergeordneten Radwege oder Wanderwege durch das Gebiet. Das Plangebiet und seine Umgebung weisen eine sehr untergeordnete Bedeutung bezüglich der genannten Erholungsfunktion auf und entfalten keine landschaftliche Wirkung. Die Stadtstruktur im Plangebiet ist prägend und hat Bedeutung für die bestehende Stadtlandschaft.

Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich das Ortsbild entlang der Ludwigsburger Straße langfristig verändern. Neben der Errichtung einer klaren Raumkante wird auch mehr Baumasse entstehen als bisher vorhanden. Die bisher vorherrschenden Satteldächer entlang der Ludwigsburger Straße werden durch Flachdächer ersetzt. Insgesamt wird es bezüglich des Ortsbildes auf Grund der Stärkung der Raumkante entlang der Ludwigsburger Straße, der Vermeidung des Trading-Down-Effektes und der angestrebten urbanen Kubatur und Gestaltung zu deutlich günstigen Wirkungen kommen. In Bezug auf die zentralen Lagen von Zuffenhausen wird die Planung zur deut-

lichen Verbesserung des Ortsbilds führen. Der übrige Bereich verändert nur geringfügig die städtebauliche Gestalt, die städtebauliche Eigenart bleibt weitgehend erhalten.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im näheren Umfeld sind Kultur- und andere Denkmäler vorhanden, nicht jedoch innerhalb des Geltungsbereichs. Störungen oder visuelle Beeinträchtigungen durch überdimensionierte Gebäude, unverträgliche Nutzungen oder technische Einrichtungen liegen nicht vor. Archäologische und denkmalpflegerische bzw. historische Belange treten nicht auf.

#### **4. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil**

Die Stadt übernimmt die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren. Nach Aussage des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil nunmehr unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation und der in der Begründung (Nr. 3.3) aufgeführten Geschossflächenzahlen rd. 8,4 Mio €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes hat die Stadt noch Teilflächen zu erwerben. Eine grundstücksbezogene Ermittlung der Grunderwerbskosten für die Verkehrsflächen kann erst bei den Erwerbsverhandlungen erfolgen.

Die Böhringerstraße und die Straßburger Straße sowie die an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Colmarer Straße, Ludwigsburger Straße, Friesenstraße und Cheruskerstraße) sind vorhandene Erschließungsanlagen. Ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge findet daher nicht statt.

Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird, bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche.

#### **5. Flächenbilanz**

<b>Geplante Nutzung</b>	<b>Flächengröße</b>
Kerngebiet MK	ca. 4.712 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI	ca. 10.809 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 1.872 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	ca. 17.393 m <sup>2</sup>