

Ausführliche Begründung:

1. Verfahrensablauf
2. Behördenbeteiligung
3. Umweltbelange
4. Finanzielle Auswirkungen
 - 4.1. Kosten
 - 4.2. Beitragsrecht
5. Planungsvorteil
6. Aufhebung der Erhaltungssatzung
7. Flächenbilanz

1. Verfahrensablauf

16. Dezember 2008	Aufstellungsbeschluss im Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 948/2008)
12. - 26. Jan. 2009 19. Januar 2009	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit Erörterungstermin (Anregungen und Stellungnahmen siehe Anlage 6)
20. Juli 2010	Auslegungsbeschluss im Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 244/2010)
3. Sept. - 4. Okt. 2010	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (es sind <u>keine</u> Anregungen eingegangen)

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bezirksbeirat hat der Aufstellung des Bebauungsplanes am 09. Dezember 2008 einstimmig zugestimmt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 16. Dezember 2008 mehrheitlich mit 1 Gegenstimme und 2 Enthaltungen die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen (GRDRs. 948/2008). Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses haben der Bezirksbeirat und der Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen, im gesamten Geltungsbereich keine weiteren Flachdächer zuzulassen sowie Spielhallen auszuschießen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 12. bis 26. Januar 2009 öffentlich ausgelegt wurden. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem im Erörterungstermin, der am 19. Januar 2009 in der Zehntscheuer in Zuffenhausen durchgeführt wurde. Hieran nahmen zwei Bürger teil. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen der Beteiligten sind in Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) dargelegt.

Auslegungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden

In Bezug auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs wird im Detail auf die Plan-darstellung in Anlage 3, die Textfestsetzungen (Anlage 4) und die ausführliche Darlegung in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf (An-lage 2) verwiesen.

Am 20. Juli 2010 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik der Auslegungsbe-schluss (GRDRs 244/2010) ohne Aussprache einstimmig gefasst. Zuvor war der Auslegung im Bezirksbeirat Zuffenhausen einstimmig zugestimmt worden.

Die öffentliche Auslegung fand vom 3. September - 4. Oktober 2010 statt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

2. Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) und (2) BauGB wurde in der Zeit vom 13. August bis zum 21. September 2009 durchgeführt.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt und um Stellungnahme im Zeitraum vom 22. September bis 25. Oktober 2010 gebeten.

Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen der Beteiligten sind in der Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) dargelegt. Stellungnahmen, die der vorliegenden Planung ent-gegenstehen, wurden nicht vorgetragen.

3. Umweltbelange

In der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) vom 1. März 2010 sind die Um-weltauswirkungen gemäß der Anlage § 2 (4) und § 2a BauGB in Kapitel 2 darge-legt.

Die vorliegende Bauleitplanung folgt mit der Neuüberplanung eines Bestandsge-bietes dem städtebaulichen Leitbild der Innen- vor Außenentwicklung.

Da nach dem altem Planrecht (Bebauungsplan 1971/27) eine Bebauung in ver-gleichbarem Umfang zulässig war, wie sie aufgrund der Aufstellung des neuen Bebauungsplans zu erwarten ist, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 1a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Ebenso kann davon ausgegangen wer-den, dass gegenüber der heutigen Situation keine Verschlechterung der Umwelt-belange eintreten wird.

Die Änderung des Planungsrechts bewirkt keine Veränderung der Bodenqualität im Sinne des Bodenschutzkonzeptes der Stadt (BOKS).

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1. Kosten

Als Folge der neuen Bauleitplanung entstehen beim Bau des Wendehammers an der Bietigheimer Straße Grunderwerbs- und Baukosten für die Stadt, deren Höhe erst im Rahmen der Realisierung hinreichend genau ermittelt werden kann.

4.2. Beitragsrecht

Die neu herzustellende Wendeplatte der Bietigheimer Straße liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Zuffenhausen 8 – Unterländer Straße, daher sind die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 154 (1) BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Unterländer Straße, der Ludwigsburger Straße, der Bietigheimer Straße von Markgröninger Straße bis Bietigheimer Straße 12 und dem Weg von Bietigheimer Straße 12 bis Unterländer Straße handelt es sich beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle.

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

5. Planungsvorteil

Ein Planungsvorteil ist mit der Durchführung des Bebauungsplanentwurfes nicht verbunden.

6. Aufhebung der Erhaltungssatzung

Die Aufhebung der Erhaltungssatzung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes Zu 245 ist sachgerecht, da durch die neuen Festsetzungen das städtebauliche Erscheinungsbild hinreichend geregelt werden kann.

7. Flächenbilanz

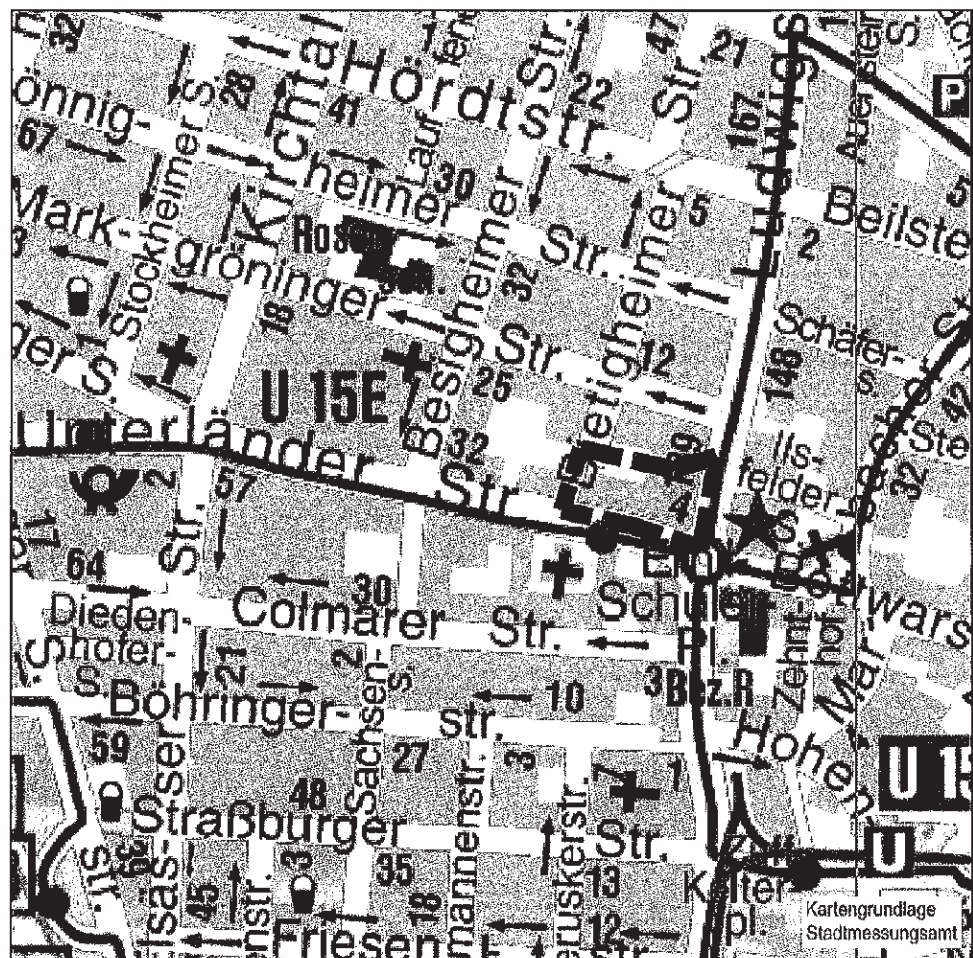
Fläche des Geltungsbereichs	ca. 3.885 m ²
Verkehrsfläche	ca. 90 m ²
Baulandfläche insgesamt	ca. 3.795 m ²
davon Kerngebiet MK	ca. 2.525 m ²
Mischgebiet MI	ca. 1.270 m ²

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

Unterländer Straße zwischen Ludwigsburger und Bietigheimer Straße Zuffenhausen Zu 245

Begründung mit Umweltbericht



I. Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Zuffenhausen an der Unterländer Straße. Erfasst sind die Grundstücke unmittelbar an der Unterländer Straße zwischen der Ludwigsburger und der Bietigheimer Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Seine Lage ist auf dem Titelblatt erkennbar.

2. Bestehende Nutzungen

Plangebiet

Die Ecke Unterländer Straße / Ludwigsburger Straße ist geprägt von einem bis zu 4-geschossigen Geschäftshauskomplex mit Flachdächern. Nach Westen schließt das 3-geschossige, traufständige Wohn- und Geschäftshaus Unterländer Straße 6 mit ausgebautem Satteldach an.

Den nordwestlichen Abschluss des Emil-Schuler-Platzes bilden die giebelständigen Wohn- und Geschäftsgebäude Unterländer Straße 8, 10 und 12. Diese 2- bis 3-geschossigen Gebäude mit Satteldach bilden ein Ensemble, das im weiteren Verlauf der Straße häufig anzutreffen ist und der Unterländer Straße den das Stadtbild prägenden Charakter gibt.

Umgebung

Auf der Südseite der Unterländer Straße bilden die denkmalgeschützte Pauluskirche und der zurückgesetzte Gebäudekomplex (3-geschossiger Flachdachbau mit Staffeldachgeschoss) Unterländer Straße 3, 5 und 7 die Raumkante. Im Westen grenzen gemischte Nutzungen (Bereich Unterländer Straße) sowie Wohnnutzungen an. Nördlich des Plangebiets schließen Wohnnutzungen an, östlich im Bereich der Ludwigsburger Straße Mischnutzungen.

3. Geltendes Recht / andere Planungen

Das Plangebiet ist vom **rechtsverbindlichen Bebauungsplan** 1971/27 erfasst, der hier Kerngebiet (MK), bis zu vier Vollgeschosse mit einem weiteren Staffeldachgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,5, geschlossene Bauweise sowie Flachdach festsetzt. Vergnügungsstätten sind hiernach zulässig.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets Unterländer Straße hat der Gemeinderat die **Erhaltungssatzung** „Zuffenhausen 3“ beschlossen, die seit dem 30.09.1988 rechtsverbindlich ist. Hiervon ist die im Plangebiet liegende Häuserzeile an der Unterländer Straße erfasst. Der gesamte Straßenzug ist geprägt von einer Bebauung der Jahrhundertwende, mehrheitlich traufständig mit Ziergiebeln, die das Thema der Giebelständigkeit variieren.

An der besonderen städtebaulichen Qualität, der wertvollen historischen Bausubstanz (ortstypisch hinsichtlich städtebaulichem Gefüge, Architektur und Maßstab) besteht hinsichtlich Erhaltung und Pflege ein öffentliches Interesse.

Nach dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt durch die beabsichtigte Neubebauung beeinträchtigt wird.

Des Weiteren ist das Planungsgebiet von der **Satzung** über die Zulässigkeit von **Vergnügungseinrichtungen** (1989/4) erfasst. Hierbei ist die Fläche als Zentrum ausgewiesen. Danach sind Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot (Kategorie A) generell zulässig. Tanzlokale, Diskotheken, Spielhallen u. a. (Kategorie B) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt. Sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen, wie Animierlokale, Nachtbars, Sexkinos u. a. (Kategorie C) sind ausgeschlossen.

Der **Flächennutzungsplan** 2010 (FNP) stellt das Gebiet als gemischte Baufläche (M) dar.

Die unmittelbar angrenzenden Bereiche südlich der Unterländer Straße und östlich der Ludwigsburger Straße sind hierbei als zentrale Lagen für B/C - Zentren dargestellt. Ziel ist, dabei eine möglichst wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung sicherzustellen. B-Zentren sollen A-Zentren mit überörtlichem Einzugsbereich ergänzen. C-Zentren dienen überwiegend der Versorgung von Stadtbezirken mit einem umfassenden Einzelhandelsangebot. Letzteres ist für Zuffenhausen gegeben.

Für den **Neubau der Stadtbahn U 15** (4. Teilabschnitt) zwischen Kelterplatz Zuffenhausen und Stammheimer Straße liegt der Planfeststellungsbeschluss seit dem 16. Mai 2007 vor. Der Gemeinderat hat am 22. November 2007 (GRDRs 899/2007) dem Bau zugestimmt. Nachfolgend zum Stadtbahnbau wird auch der Emil-Schuler-Platz umgestaltet.

Mit den Baumaßnahmen ist begonnen worden, die Inbetriebnahme ist für 2010/11 vorgesehen.

Im **Lärminderungsplan** Zuffenhausen (2003) sind im Umfeld des Planungsgebiets verschiedene Maßnahmen genannt, mit denen die Lärmsituation verbessert werden kann. Die Maßnahmen sollen schrittweise im Rahmen verfügbarer Mittel umgesetzt werden. Mit dem geplanten Kreisverkehr im Knotenpunkt von Ludwigsburger Straße, Unterländer Straße und Bottwarstraße kann ein optimierter Verkehrsfluss mit gesicherten Fußwegbeziehungen erreicht werden.

Das **Stadtentwicklungskonzept** Stuttgart (STEK) formuliert in der „Strategie 2006“ für Zuffenhausen u. a. die Aufwertung des Stadtteilzentrums.

Das Plangebiet liegt zudem im **Sanierungsgebiet** Zuffenhausen 8 - Unterländer Straße - für das die Satzung am 09.04.2009 in Kraft getreten ist.

Hierbei sind in der Begründung zum Satzungsbeschluss (GRDRs 1006/2008) u.a. als Sanierungsziele genannt:

- Entwicklung einer neuen Raumkante entlang der Ludwigsburger Straße
- Strukturelle Neuordnung der Baublöcke zwischen Colmarer und Straßburger Straße
- Schaffung von zusätzlichem Parkraum (Tiefgarage)

- Erhalt und Sicherung der hauptsächlich durch Wohnen und Einzelhandel geprägten Nutzungsstruktur durch Verhinderung der Ansiedlung von störenden Nutzungen, wie Spielhallen oder Gaststätten.

Das Plangebiet liegt im Haupteinkaufsbereich des ausgewiesenen C-Zentrums Zuffenhausen, das im gültigen **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** für die Landeshauptstadt Stuttgart 2008 abgegrenzt wurde. Entwicklungsziele für diesen zentralen Versorgungsbereich sind Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsfunktion sowie Erhalt und Stärkung der überörtlich bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt im zentrenrelevanten Sortimentsbereich.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zulässigkeit von Gaststätten in den zentralen Lagen Zuffenhausens“ (Zu 215) für den am 21.01.1997 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind erfolgt. Das Verfahren ist bisher nicht weitergeführt worden. Das verfolgte Planungsziel, neue Gaststätten, insbesondere zur Sicherung der Wohnnutzung und Aufwertung des Wohn- und Handelsumfeldes, künftig nur an besonderen Hauptverkehrsstraßen zuzulassen, entspricht nach wie vor dem Willen der Gemeinde. Daher sollen entsprechende Regelungen in dem nunmehr vorliegenden neuen Bebauungsplan übernommen werden.

4. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem bisher bestehenden Planungsrecht ist eine Steuerung der künftigen Entwicklung im Plangebiet unter Berücksichtigung der neu entwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen (siehe Kapitel 3) nicht ausreichend gesichert.

Für das Gebäude Unterländer Straße 10 lag ein Bauantrag vor, der auf der Grundlage des Bebauungsplans 1971/27 die Errichtung eines 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses (Spielhalle im EG) mit einem Staffeldachgeschoss mit Flachdach in geschlossener Bauweise zwischen den beiden giebelständigen Bestandsgebäuden vorsah. Die Planung stand zwar im Wesentlichen im Einklang mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, jedoch war sie mit den Zielen von Erhaltungs- und Sanierungssatzung nicht vereinbar.

Für das Plangebiet bestehen grundsätzlich zwei Planungsansätze.

1. Ansatz

Auf der Grundlage des Bebauungsplans 1971/27 wird die städtebauliche Zielvorstellung der siebziger Jahre weiterverfolgt und der Nordrand des Emil-Schuler-Platzes von der Ludwigsburger Straße bis zur verlängerten Bietigheimer Straße wird in ein Quartier mit Flachdächern weiterentwickelt.

2. Ansatz

Entsprechend den Zielvorstellungen der Erhaltungssatzung wird das Gebäudeensemble Unterländer Straße 8 - 12 in seiner Satteldachausbildung und Giebelständigkeit zur Unterländer Straße im Grundsatz erhalten. Um heutigen Wohnbedürfnissen zu entsprechen und einen angemessenen städtebaulichen Abschluss am Nordrand des Emil-Schuler-Platzes zu sichern, sollen 4 Vollgeschosse mit einem ausgebauten Satteldach ermöglicht werden. Somit kann hier das Maß der Nutzung entsprechend dem Bebauungsplan 1971/27 im Wesentlichen erreicht werden.

Für die Gebäude Unterländer Straße 6 und Ludwigsburger Straße 125/127 könnten evtl. die Festsetzungen des Bebauungsplans 1971/27, mit Ausnahme der uneingeschränkten Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, bestehen bleiben.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses haben der Bezirksbeirat und der Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen, im gesamten Geltungsbereich keine weiteren Flachdächer zuzulassen sowie Spielhallen auszuschließen.

Aus städtebaulicher Sicht sind zwei Teilbereiche zu unterscheiden.

Zum einen die Kleingliedrigkeit im Bereich der Unterländer Straße, die auf der Nordseite der Straße mit dem Gebäudeensemble 8 - 12 endet. Zum anderen der sich nach Osten anschließende, sich öffnende Emil-Schuler-Platz.

Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die einerseits eine Neubebauung im Zuschnitt der heute gegebenen Parzellierung ermöglicht, andererseits aber auch die Möglichkeit offen hält, mehrere Grundstücke an der Ecke Ludwigsburger Straße/Unterländer Straße einer gemeinsamen, der Standortgunst entsprechenden Nutzung zuzuführen. Hier könnten im Sinne einer Stärkung des Zentrums von Zuffenhausen z. B. großflächige Einzelhandelsnutzungen, ein Hotel sowie andere Nutzungen entstehen. Im Zentrum ist dies einer der wenigen Bereiche, in dem Optionen für eine Stärkung der zentralen Versorgung gegeben sind.

Planungsziel im gesamten Geltungsbereich ist die Festlegung von neuem Planungsrecht unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Bestandssituation, der Erhaltungssatzung „Unterländer Straße“ (Zu3) aus dem Jahr 1988, der Ziele über die künftige Zulässigkeit von Gaststätten in zentralen Lagen Zuffenhausens, einer über die Regelung der Vergnügungsstättenatzung (B-Plan 1989/4) hinausgehenden Einschränkung von Vergnügungsstätten (insbesondere Ausschluss von Spielhallen), sowie der beabsichtigten Neugestaltung des Emil-Schuler-Platzes in Folge des Stadtbahnumbaus der U 15 und der am 09.04.2009 in Kraft getretenen Sanierungssatzung.

Um die Wendemöglichkeiten am Ende der Bietigheimer Straße zu verbessern, ist die Festsetzung einer Wendeanlage erforderlich.

Die Aufhebung der Erhaltungssatzung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Zu 245 ist sachgerecht, da durch die neuen Festsetzungen das städtebauliche Erscheinungsbild hinreichend geregelt werden kann. Mit den Festsetzungen werden die Ziele der Erhaltungssatzung fortgeführt und konkretisiert.

5. Art und Maß der Nutzung

Art der Nutzung

Die Flächen des Gebäudeensembles Unterländer Straße 8 - 12 sind als **Mischgebiet** (MI/§ 6 BauNVO) festgesetzt, um insbesondere der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur und den Sanierungszielen, wie Erhalt und Sicherung der hauptsächlich durch Wohnen und Einzelhandel geprägten Nutzungsstruktur Rechnung zu tragen. Daher sind auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen dem gewollten Nutzungsgemenge ausgeschlossen.

Es sind nur Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot zulässig. Andere Vergnügungsstätten, insbesondere auch Spielhallen, sind nicht zugelassen. Dies ist erforderlich, um einer in Teilbereichen des Zentrums von Zuffenhausen erkennbaren, negativen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere auf Grund einer Häufung von Spielhallen, Wettbüros und Ähnlichem zu begegnen. Diese Maßnahme soll auch einer verbrauchernahen Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Zudem wäre hier aufgrund der entsprechenden Außenwirkung eine Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes gegenüber der denkmalgeschützten Pauluskirche zu befürchten.

Mit dieser Festsetzung ist eine weitergehende Regelung gegenüber der Satzung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Bebauungsplan 1989/4) getroffen, die im Übrigen unberührt bleibt.

Schank- und Speisewirtschaften sind ab dem ersten Obergeschoss unzulässig. Diese Regelung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen, wegen der hier angestrebten Stärkung der Wohn- und Handelsfunktionen, erforderlich. Zudem sollen die von diesen Nutzungen zu erwartenden Belästigungen insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzung minimiert werden.

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen sind im Mischgebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um wegen der besonderen Grundstückszuschnitte und der Verkehrssituation Möglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu schaffen.

Wie im vorgehenden Bebauungsplan (1971/27) schon festgesetzt, sollen die Flächen nördlich der Gebäude Unterländer Straße 6 - 12 von künftiger Bebauung freigehalten werden, um ausreichende Freiflächen zu sichern. Dies ist in diesem Bereich mit einem zu erwartenden hohen Wohnanteil städtebaulich erforderlich. Dabei genießen bestehende, rechtmäßig errichtete Gebäude Bestandsschutz.

Die übrigen Bauflächen im Plangebiet sind als **Kerngebiet** (MK/§ 7 BauNVO) festgesetzt, um insbesondere der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur, den Sanierungszielen und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rechnung zu tragen. Dieser zentrale Bereich des Stadtbezirks Zuffenhausen ist auch prädestiniert für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Dabei sind Tankstellen, Parkhäuser, Großgaragen und Bordelle ausgeschlossen. Diese Einrichtungen sind aufgrund der Standortgunst dieses Bereichs für die angestrebte Nutzungsmischung als städtebaulich unangemessene Nutzungen einzustufen.

Es sind nur Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sind ab dem ersten Obergeschoss unzulässig. Hinsichtlich der Begründung dieser städtebaulich erforderlichen Regelungen wird auf die Ausführungen zum Mischgebiet verwiesen. Zudem ist, wie in Kapitel 4 schon dargelegt, das Gebiet an der Ecke Unterländer Straße / Ludwigsburger Straße im Zentrum einer der wenigen Bereiche, in dem Optionen für eine Stärkung der zentralen Versorgung gegeben sind.

Wohnnutzungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, um im Erdgeschoss Ladengeschäfte wegen der Standortgunst zu bevorzugen. Zudem ist diese Ebene auch wegen der unmittelbaren Lage im Kreuzungsbereich der Straßen (Lärm etc.) für Wohnzwecke nicht geeignet.

Stellplätze sind hier überwiegend in Tiefgaragen innerhalb der gesamten Baufläche zulässig. Damit stehen die oberirdischen Geschosse für die angestrebten Handels- und sonstigen Nutzungen zur Verfügung.

Um insbesondere Anforderungen für Behindertenstellplätze sowie für Kurzparker erfüllen zu können, können max. 15 % der baurechtlich notwendigen Stellplätze ausnahmsweise oberirdisch zugelassen werden.

Mit der Festsetzung von gemischten Bauflächen ist die Planung aus dem FNP entwickelbar.

Maß der Nutzung / Bauweise

Im **Mischgebiet** ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Dies ist erforderlich, um in dieser zentralen Lage eine angemessene bauliche Ausnutzung zu ermöglichen. Mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen und Baulinien), der geschlossenen Bauweise, der Zahl der Vollgeschosse (4), der Traufhöhe (11,5 m über dem Niveau der Unterländer Straße), der Dachform (Satteldach mit 40° – 45° Dachneigung) in Verbindung mit den gegebenen Grundstücksbreiten ist das Maß der Nutzung ausreichend bestimmt, so dass auf die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl verzichtet werden kann. Bei der Festsetzung der Traufhöhe liegt die Annahme einer Erdgeschoßhöhe von ca. 3,0 m sowie der darüber liegenden Geschosse von 2,75 m zu Grunde.

Aufgrund der festgesetzten Maßparameter ist eine Überschreitung der Obergrenze der fiktiv erreichbaren Geschosßflächenzahl nach § 17 BauNVO im Einzelfall möglich. Dies ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, um den angestrebten Ensemble-Charakter zu gewährleisten und um den Anforderungen an heutige Wohnstandards im Stadtbezirk gerecht zu werden. Durch die verbleibenden Freibereiche ist sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im **Kerngebiet** ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 festgesetzt. Dies ist städtebaulich erforderlich, um die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen zu ermöglichen und um eine bauliche Realisierung auf den heutigen Grundstückszuschnitten, ohne Grundstückszusammenlegungen, zu sichern.

Die Zahl der Vollgeschosse ist gestaffelt festgesetzt, mit vier Vollgeschossen zur Unterländer Straße bzw. zur Ludwigsburger Straße sowie zwei Vollgeschossen für die dahinter liegenden Bereiche. Damit kann eine dem Ort angemessene städtebauliche Lösung und ein Einfügen in die Umgebung erreicht werden. Die Traufhöhe der Hauptbaukörper, bezogen auf das Niveau von Ludwigsburger und Unterländer Straße, ist mit max. 12,5 m festgesetzt. Dabei liegen die Annahmen der Geschosshöhen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss von 3,5 m sowie im 2. und 3. Obergeschoss von je 2,75 m zugrunde. Die Firsthöhe für die zulässigen Dachformen (siehe örtliche Bauvorschriften) der Hauptbaukörper liegt bei max. 19,0 m über dem Straßenniveau.

Mit den genannten Maßparametern, der Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie der geschlossenen Bauweise ist das Maß der Nutzung ausreichend bestimmt, so dass auf die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl verzichtet werden kann.

Aufgrund der festgesetzten Maßparameter ist eine Überschreitung der Obergrenze der fiktiv erreichbaren Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO im Einzelfall möglich. Dies ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, um die angestrebte städtebauliche Lösung mit der Möglichkeit zur Schaffung von Handlungsnutzungen in diesem zentralen Bereich zu gewährleisten. Durch die Zurücknahme der 4-geschossigkeit im rückwärtigen Bereich auf 2 Vollgeschosse, wobei diese Flächen zudem als Freibereich für Wohnungen genutzt werden können, ist sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Festsetzungen getroffen zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen, zu Mülltonnenstandplätzen sowie über die Zulässigkeit von Antennen und Mobilfunkanlagen.

Insbesondere mit der Festsetzung zur Gestaltung der Dächer im Mischgebiet (D₁) soll der Ensemble-Charakter sichergestellt werden. Aufgrund der gegebenen räumlichen Enge sind hier im rückwärtigen Bereich für untergeordnete Gebäudeteile, die von der Unterländer Straße nicht unmittelbar einsehbar sind, Flachdächer zulässig. Damit können Terrassen realisiert und der Anspruch an heutige Wohnbedürfnisse erfüllt werden. Um das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudeensembles Unterländer Straße 8 – 12 sowie der durch die Erhaltungssatzung erfassten angrenzenden Gebäude nicht zu beeinträchtigen, sind Dacheinschnitte ausgeschlossen.

Um der vorherrschenden Dachform im Zentrum von Zuffenhausen zu folgen, sind im Kerngebiet für die Hauptbaukörper Satteldächer festgesetzt. Andere Dachformen, wie „Stuttgarter Dach“ oder Pultdach, können ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Gewährung der Ausnahme ist das städtebauliche Einfügen insbesondere in die Dachlandschaft der Bebauung im Bereich des Emil-Schuler-Platzes und im Bereich der Ludwigsburger Straße als Beurteilungsmaßstab heranzuziehen, da hier schon zum Teil unterschiedliche Dachformen die Dachlandschaft prägen. Um das städtebauliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft zum Emil-Schuler-Platz und zur Ludwigsburger Straße nicht zu beeinträchtigen, sind Dacheinschnitte nur auf den vom Straßenraum abgewandten Dachflächen zulässig.

Mit der Begrenzung zulässiger Antennen, dem Ausschluss von Mobilfunkanlagen sowie der Zulässigkeit von Werbeanlagen ausschließlich an den Gebäuden, soll Wildwuchs entgegengewirkt und das städtebauliche Erscheinungsbild stabilisiert werden.

7. Sozialverträglichkeit

Die Planung ist mit den sozialen Belangen der Bevölkerung vereinbar. Durch die festgesetzte Art der Nutzungen können die Zentrumsfunktion im Umfeld des Bezirksrathauses und der Unterländer Straße sowie die Wohnqualität gestärkt werden.

Infolge der Neuüberplanung des Bestandsgebiets entsteht kein zusätzlicher Bedarf für Kindertageseinrichtungen und Schulen.

8. Verkehr

Das Plangebiet ist über das umgebende Verkehrsnetz sowie mit dem ÖPNV gut erschlossen. Die künftige Stadtbahnhaltestelle „Rathaus“ der U 15 liegt unweit südlich des Plangebiets in der Ludwigsburger Straße.

Infolge des Stadtbahnbaus werden die Ludwigsburger Straße, die Unterländer Straße und der Emil-Schuler-Platz umgestaltet.

Um das Wenden (Pkw, Müllfahrzeuge) im öffentlichen Verkehrsraum zu begünstigen, ist am Ende der Bietigheimer Straße eine Wendeanlage auf bisheriger privater Baulandfläche festgesetzt, die teilweise schon mit Flächen, die mit Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, (B-Plan 1971/27) belegt waren. Die bauliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke im angemessenen Umfang ist gewährleistet.

Aufgrund der Verkehrssituation im Eckbereich von Unterländer und Ludwigsburger Straße sowie aus stadtgestalterischen Gründen (Erhalt geschlossener Gebäudefronten, Sicherung von Handelsnutzungen im Erdgeschoss) sind im Bereich der Gebäude Ludwigsburger Straße 125 und 127, Unterländer Straße 4 und 8 bis 12 Bereiche mit Ein- und Ausfahrtverboten zum öffentlichen Verkehrsraum festgesetzt.

Um die Verkehrserschließung im rückwärtigen Bereich über private Flächen zu ermöglichen, sind hier Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Angrenzer im Plangebiet zu belasten sind. Dies ist geboten, da die Zufahrtsmöglichkeiten von der Unterländer Straße und Ludwigsburger Straße eingeschränkt sind. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Bebauung ist nicht zu erwarten. Diese Regelung war schon im Vorgängerplan enthalten.

9. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen im Planungsgebiet sind gesichert.

Das vorhandene Kanalnetz reicht für die Entwässerung der Neubauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches aus. Die Abwässer werden zum Klärwerk Mühlhausen geleitet. Die gesetzlich geforderte Reinigungsleistung ist gesichert.

10. Umweltbelange, Eingriff / Ausgleich

Für die Belange der Umwelt wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem unter Ziffer II als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, die Umweltbelange ausführlich dargelegt sind.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die festgesetzten Nutzungen sowohl tags als auch nachts überschritten sind, wurde eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 1 BauGB vorgenommen, wonach besondere bauliche Maßnahmen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Weiterhin wurde nach § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt, dass im Planungsgebiet passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung und Gestaltung der Grundrisse) zu ergreifen sind, da aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten (Gebäude unmittelbar am Straßenrand) nicht realisiert werden können. Zudem stünden die Kosten von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in keinem vertretbaren Verhältnis zum erzielbaren Nutzen.

Das Planungsgebiet ist bereits heute weitgehend bebaut bzw. versiegelt; größere Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Überdies bestehen auch in der Umgebung großflächige Überbauungen und Versiegelungen. Auf Grund dieser Ausgangslage ist allenfalls mit weniger seltenen, relativ unempfindlichen und anpassungsfähigen Arten zu rechnen. Auf eine besondere artenschutzfachliche Untersuchung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde deshalb verzichtet. Gebiete mit Schutzstatus oder besonders geschützte Bereiche kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Aufgrund der neuen Planfestsetzungen in Bezug auf Art und Maß der Nutzung, die vom bisherigen Planungsrecht nur unwesentlich abweichen, wird sichergestellt, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt im Vergleich zum bisherigen Planrecht vermieden werden. Dies gilt auch für die hier im Kerngebiet nach Alt- und Neurecht zulässigen Anlagen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel), großflächige Einzelhandelsbetriebe. Umweltauswirkungen aus den vorgenannten Nutzungen sind insbesondere aus einer ggf. resultierenden Zunahme des Verkehrs zu erwarten, was jedoch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sowie der Umweltauswirkungen in diesem zentralen Bereich als zumutbar angesehen werden kann.

Da nach dem alten Planrecht (Bebauungsplan 1971/27) eine Bebauung in vergleichbarem Umfang zulässig war, wie sie aufgrund der Aufstellung des neuen Bebauungsplans zu erwarten ist, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach § 1 a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Ebenso ist davon auszugehen, dass gegenüber der heutigen Situation keine Verschlechterung der Umweltbelange eintreten wird. Des weiteren ist davon auszugehen, dass die Änderung des Planungsrechts keine Veränderung der Bodenqualität im Sinne des Bodenschutzkonzepts der Stadt (BOKS) bewirkt.

11. Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Als Folge der neuen Bauleitplanung entstehen beim Bau des Wendehammers an der Bietigheimer Straße Grunderwerbs- und Baukosten für die Stadt, deren Höhe erst im Rahmen der Realisierung hinreichend genau ermittelt werden kann.

12. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs	ca. 3.885 m ²
Verkehrsfläche	ca. 90 m ²
Baulandfläche insgesamt	ca. 3.795 m ²
Kerngebiet MK	ca. 2.525 m ²
Mischgebiet MI	ca. 1.270 m ²

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Flächen des Gebäudeensembles Unterländer Straße 8 - 12 sind als **Mischgebiet** (MI/§ 6 BauNVO) festgesetzt, wobei Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen der städtebaulichen Unverträglichkeit ausgeschlossen sind. Es sind nur Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen und Baulinien), der geschlossenen Bauweise, der Zahl der Vollgeschosse (4), der Traufhöhe (11,5 m über dem Niveau der Unterländer Straße), der Dachform (Satteldach mit 40° - 45° Dachneigung) in Verbindung mit den gegebenen Grundstücksbreiten ist das Maß der Nutzung ausreichend bestimmt.

Die übrigen Bauflächen im Plangebiet sind als **Kerngebiet** (MK/§ 7 BauNVO) festgesetzt. Dabei sind im Wesentlichen Tankstellen, Bordelle ausgeschlossen und nur Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem oder sportlichem Angebot zulässig. Tankstellen, Bordelle sowie andere Vergnügungsstätten (auch Spielhallen) sind aufgrund der städtebaulichen Standortgunst als unangemessene Nutzungen einzustufen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist gestaffelt festgesetzt, mit vier Vollgeschossen zur Unterländer Straße bzw. zur Ludwigsburger Straße sowie zwei Vollgeschossen für die dahinter liegenden Bereiche. Damit kann eine dem Ort angemessene städtebauliche Lösung und ein Einfügen in die Umgebung erreicht werden.

Wohnungen sind im Kerngebiet nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig, um in den Erdgeschossen Dienstleistungen zur Stärkung des Handels im Zentrum von Zuffenhausen zu ermöglichen.

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften getroffen zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen, zu Mülltonnenstandplätzen sowie über die Zulässigkeit von Antennen und Mobilfunkanlagen.

1.2. Umweltschutzziele aus zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den vorliegenden Bebauungsplan

Innerhalb der einschlägigen Fachgesetze sind für die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu berücksichtigenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert. Darüber hinaus liegen für das Gebiet der Landeshauptstadt Stuttgart umfangreiche Untersuchungen zum Thema Umwelt vor, für die der Gemeinderat zum Teil selbst bindende Grundsatzbeschlüsse gefasst hat (Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Lärminderungsplan Stuttgart - Zuffenhausen, Luftqualitätsziele der Landeshauptstadt Stuttgart). Weitergehende Untersuchungen für die Bereiche Klima, Lufthygiene und Lärm sind deshalb nicht erforderlich.

Für das vorliegende Plangebiet sind unter anderem von besonderer Bedeutung die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser.

Die Umweltbelange wurden, nach der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, nach § 4 BauGB bewertet und es wurden, soweit erforderlich und geboten, entsprechende Festsetzungen für die Bauleitplanung abgeleitet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Ist- Zustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Bestandsgebiets im derzeitigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Bewertung beurteilt die Umweltauswirkungen des Ist-Zustandes.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

a) Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärminderungsplanung Zuffenhausen (Jahr 2003). Die gemäß der seinerzeitigen Rechtsgrundlage (§ 47a BImSchG) konzipierten Maßnahmen sind - soweit sie noch nicht umgesetzt sind - Bestandteil des neu aufgestellten Aktionsplanes gem. Umgebungslärmrichtlinie bzw. § 47a-f BImSchG. Aufgrund der mit der Lärminderungsplanung verbundenen Zielsetzung ist davon auszugehen, dass die in diesem Zusammenhang dargestellten Konfliktbereiche mit dauerhaft schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, zu denen auch das Plangebiet zählt, reduziert werden können. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist dieser Situation angemessen, wobei die bezüglich der Planungsrichtpegel auftretende Diskrepanz die Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen erfordert. Hervorzuheben ist, dass die vorgesehene bauliche Nutzung weitgehend dem Bestand entspricht und die vorhandene Lärmsituation nicht nachteilig beeinflusst.

Dem für den Lärminderungsplan Zuffenhausen im Jahr 2001 erstellten Schallimmissionsplan sind für den Straßenverkehr die folgenden Schallpegelbereiche zu entnehmen:

Straße	Mittlerer Beurteilungspegel in dB(A)		Orientierungswerte der DIN 18005 in dB(A)		Geplante Nutzung
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
Ludwigsburger Straße	75 - 80	65 - 70	65	55	MK
Unterländer Straße	70 - 75	60 - 65	65	55	MK
			60	50/45	MI

Aus diesen Angaben folgt die Erforderlichkeit, bei Bauvorhaben im Geltungsbereich die Einhaltung der Anforderungen von DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachzuweisen. Dieser Nachweis umfasst auch die normgerechte Ermittlung des für die Außenbauteile des konkreten Bauvorhabens „maßgeblichen Außenlärmpegels“, für den die oben tabellierten Angaben lediglich Anhaltswerte liefern können.

Bewertung:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind für die festgesetzten Nutzungen sowohl tags als auch nachts überschritten. Die Belastung ist als hoch einzustufen.

b) Immissionsbelastung

Im Rahmen von Maßnahmen zur Luftreinhaltung gemäß der 22. BImSchV wurden im Screening-Verfahren für den Zeithorizont 2010 Schadstoffprognoserechnungen vorgenommen, die das Stuttgarter Straßennetz (jeweils am Straßenrand) umfassen und die Kfz-relevanten Abgaskomponenten Stickstoffdioxid (Jahresmittelwert und Überschreitungsstunden), Feinstaub PM₁₀ (Jahresmittelwert und Überschreitungstage) sowie Benzol (Jahresmittelwert) berücksichtigen. Nach diesen Ergebnissen ist im Untersuchungsgebiet bzgl. der in der 22. BImSchV festgelegten Grenzwerte keine überhöhte Abgasimmissionsbelastung zu erwarten, so dass weitergehende lufthygienische Untersuchungen nicht erforderlich sind.

(Anmerkung: Überschreitungen der für die Beurteilung maßgeblichen Grenzwerte der 22. BImSchV haben nicht zwangsläufig Restriktionen für die städtebauliche Planung zur Folge, weil in diesem Falle die Verpflichtung besteht, lufthygienische Verbesserungen mit dem Instrumentarium der Luftreinhaltungsplanung gem. § 47 BImSchG zu bewerkstelligen.)

Bewertung:

Die Belastung ist als nicht überhöht einzustufen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenvorkommen / Schutzgebiete

Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet ist bereits heute weitgehend bebaut bzw. versiegelt; größere Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Überdies bestehen auch in der Umgebung großflächige Überbauungen und Versiegelungen. Auf Grund dieser Ausgangslage ist allenfalls mit weniger seltenen, relativ unempfindlichen und anpassungsfähigen Arten zu rechnen. Auf eine besondere artenschutzfachliche Untersuchung wurde deshalb verzichtet. Gebiete mit Schutzstatus oder besonders geschützte Bereiche kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Bewertung:

Insgesamt ist dem Planungsgebiet eine geringe Bedeutung hinsichtlich des Artenschutzes beizumessen. Es ist davon auszugehen, dass der günstige Erhaltungszustand lokaler Populationen besonders bzw. streng geschützter Arten im Sinne des BNatSchG nicht gefährdet ist.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima / Luftqualität (siehe auch Schutzgut Mensch, Kapitel 2.1.1)

Bestandsaufnahme:

Nach dem Klimaatlas des ehem. Nachbarschaftsverbandes Stuttgart (1992) ist das Gebiet als so genanntes Stadtkernklimatop dargestellt, mit intensivem Wärmeinseleffekt, geringer Feuchte, starker Windfeldstörung, problematischem Luftaustausch und Schadstoffbelastung der Luft (Klimaanalyse). In den Hinweisen für die Planung ist der Planbereich als Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen dargestellt, das unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig ist.

Bewertung:

Trotz der Sanierungsbedürftigkeit sind die, das Stadtklima beeinflussenden, Umwelteinwirkungen aus dem Plangebiet als nicht erheblich einzustufen.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt von der bestehenden Bebauung im Bereich des Emil-Schuler-Platzes.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft ist nicht beeinträchtigt, das städtebauliche Erscheinungsbild bedarf einer Aufwertung.

2.1.5 Schutzgut Boden / Altlasten

Bestandsaufnahme:

Kontaminationsverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Die Grundwasserneubildung bzw. die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung eingeschränkt.

Die im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes (BOKS) der Stadt erstellte Planungskarte „Bodenqualität“ stellt die Böden des Planungsgebietes im Bestand mit dem geringsten Qualitätswert dar.

Bewertung:

Die Bestandsnutzung spiegelt die in zentraler Ortslage überwiegend vorzufindende Situation wieder, mit den damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf den Boden.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Flächen sind weitgehend bebaut und versiegelt. Die Grundwasserneubildung ist daher eingeschränkt. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Bewertung:

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der bestehenden Nutzungen eingeschränkt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets Unterländer Straße hat der Gemeinderat die Erhaltungssatzung Zuffenhausen 3 beschlossen, die seit dem 30.09.1988 rechtsverbindlich ist. Hiervon ist die im Plangebiet liegende Häuserzeile an der Unterländer Straße erfasst, ebenso die unmittelbar an die Unterländer Straße angrenzenden Gebäude einschließlich des Bezirksrathauses und des Gebäudes Ludwigsburger Straße 126.

In mittelbarer Nachbarschaft liegen die denkmalgeschützten Gebäude Pauluskirche (Unterländer Straße 15) und Ludwigsburger Straße 117.

Bewertung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 1971/27 stehen zumindest in Teilbereichen, insbesondere beim Gebäudeensemble Unterländer Straße 8-12, den Zielen der Erhaltungssatzung entgegen. Beeinträchtigungen der Denkmale sind nicht zu erkennen.

2.1.8 Schutzgut Energie

Bestandsaufnahme:

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie ist gesichert. Es liegen keine Besonderheiten vor.

Bewertung:

Besondere nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

2.2. Prognose

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere zur städtebaulichen Struktur sowie zu Art und Maß der Nutzung, sind keine Aspekte zu erkennen, die die Belange Naturhaushalt, Mensch sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter einseitig benachteiligen; dies gilt auch für die im Bereich der Gebäude Unterländer Straße 8 - 12 vorgenommene Ausweisung eines Mischgebietes gegenüber der bisherigen Festsetzung eines Kerngebietes. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächen heute schon bebaut sind.

In der nachfolgenden Einzelbetrachtung der Schutzgüter sind auch die hier im Kerngebiet zulässigen Anlagen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel), großflächige Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt, die gegebenenfalls einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Angebotsplanung, konkrete Vorhaben sind derzeit nicht bekannt. Umweltauswirkungen aus den vorgenannten Nutzungen sind insbesondere aus einer ggf. resultierenden Zunahme des Verkehrs zu erwarten, was jedoch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sowie der gegebenen Umweltauswirkungen in diesem zentralen Bereich als zumutbar angesehen werden kann.

Schutzgut Mensch, Luft und Klima

Lärm / Luftqualität

Aufgrund der Lärmbelastung wurde eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 1 BauGB vorgenommen, wonach besondere bauliche Maßnahmen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Weiterhin wurde nach § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt, dass im Planungsgebiet passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung und Gestaltung der Grundrisse) zu ergreifen sind.

Grundsätzlich wird sich durch die Umsetzung der Maßnahmen des Lärmmin-derungsplans und des Luftreinhalteplans auch die lufthygienische Situation verbessern. Der Luftreinhalteplan für Stuttgart sieht für das Planungsgebiet keine speziellen Maßnahmen vor. Dennoch sind im Rahmen der Umsetzung auch hier Verbesserungen zu erwarten, z. B. im Bereich der städtischen Hintergrundbelastung.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf Lärm (Schallschutzfenster, Anordnung und Gestaltung der Grundrisse) tragen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung.

Durch die Neuplanung wird die gegebene Situation nicht negativ beeinträchtigt.

Bei den Aspekten Lärm und Luftqualität ist allerdings 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 Lärmmin-derungsplanes und des Luftreinhalteplans) und durch eine Verringerung des Schadstoffausstoßes an den verursachenden Quellen (z. B. Kfz-Motoren) erreicht werden.

In Bezug auf Luftschadstoffe ist grundsätzlich anzumerken, dass bei Überschreitungen der für die Beurteilung maßgeblichen Grenzwerte der 22. BImSchV nicht zwangsläufig Restriktionen für die städtebauliche Planung abzuleiten sind, weil in diesem Falle die Verpflichtung besteht, lufthygienische Verbesserungen mit dem Instrumentarium der Luftreinhalteplanung gemäß § 47 BImSchG zu bewerkstelligen.

Klima

Durch die neuen Festsetzungen (insbesondere überbaubare Flächen, Gebäudehöhen) im Plangebiet wird das Schutzgut gegenüber der Bestandssituation und dem bisherigen Planungsrecht nicht weiter beeinträchtigt.

Verbesserungen der Situation sind nur aufgrund großflächiger Maßnahmen (Verkehrslenkung, Reduzierung des Ausstoßes an den Schadstoffquellen) erreichbar. Die Planung erscheint unter stadtklimatischen Aspekten vertretbar.

Abfallentsorgung

Durch die Neuplanung wird sich das Abfallaufkommen nicht wesentlich erhöhen. Die Entsorgung ist gesichert. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Neuplanung, die gegenüber dem heutigen Bestand bzw. dem alten Planrecht unter Umweltgesichtspunkten nur geringfügige Veränderungen ermöglicht, sind die Tiere und Pflanzen beeinflussenden Umweltauswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

Bei Berücksichtigung der Hinweise zum Naturschutz kann die Vogelpopulation positiv beeinflusst werden.

Schutzgut Landschaft

Die geplante städtebauliche Neuordnung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinträchtigen, da durch die getroffenen Festsetzungen ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sichergestellt werden kann.

Schutzgut Boden / Altlasten

Mit den Festsetzungen zur Herstellung wasserdurchlässiger Oberflächen bei Stellplätzen und der teilweisen Dachbegrünung kann künftig eine Begünstigung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung bzw. der Zurückhaltung von Niederschlagswasser erreicht werden.

Die Änderung des Planungsrechts bewirkt jedoch insgesamt keine Veränderung der Bodenqualität im Sinne des BOKS.

Das Schutzgut Boden wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

Schutzgut Wasser

Eine Versickerungsverpflichtung nach § 45 b Wassergesetz besteht nicht, da die Flächen vor dem 1. Januar 1999 als überwiegend bebaut anzusehen sind. Mit den Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung oberirdischer Stellplätze und der teilweisen Dachbegrünung kann künftig eine Begünstigung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung bzw. der Zurückhaltung von Niederschlagswasser erreicht werden.

Die Umweltauswirkungen durch die Planung sind somit in diesem Bereich als nicht erheblich zu bewerten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im Umfeld der Denkmale eröffneten Bebauungsmöglichkeiten beeinträchtigen die Denkmale nicht, da durch die getroffenen Festsetzungen ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sichergestellt werden kann.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Schutzgut Energie

Anlagen für erneuerbare Energiequellen sind nach den Regelungen der Landesbauordnung (LBO) auf Dachflächen generell zulässig, sodass eine besondere Festsetzung nicht erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der bisher bestehenden bzw. zulässigen Nutzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der städtebaulichen Neuplanung könnte die bauliche Weiterentwicklung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans 1971/27 erfolgen, was insbesondere in Bezug auf das Gebäudeensemble Unterländer Straße 8 - 12 den Zielen der Erhaltungssatzung entgegensteht. Die vorliegende Lösung definiert einen eindeutigen östlichen Abschluss des städtebaulichen Zusammenhangs der Unterländer Straße und reagiert auf die veränderte städtebauliche Gegebenheit im Bereich des Emil-Schuler-Platzes.

Wesentliche andere Folgen für die Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung wären nicht zu erwarten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ein eigenständiger Grünordnungsplan (GOP) ist nicht erforderlich. Mit den Festsetzungen der überbaubaren Flächen und Pflanzverpflichtungen (Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Oberflächen für oberirdische Stellplätze) können nachteilige Auswirkungen minimiert werden sowie die im heutigen Zustand teilweise sanierungsbedürftige städtebauliche und ökologische Situation stabilisiert und aufgewertet werden.

Das entspricht der Maßgabe Innen- vor Außenentwicklung. Auf Gesamtstadtebene bedeutet dies eine Verbesserung für den Umweltzustand, da peripher gelegene, unbebaute Flächen von Bebauung freigehalten werden können.

Das geltende Planungsrecht ermöglicht bereits eine Überbauung des Planungsgebietes. Da Eingriffe nach geltendem Planungsrecht zulässig und auch erfolgt sind, ist ein Ausgleich nicht erforderlich (§ 1 a (3) BauGB).

Mit den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet erfüllt werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die geplante städtebauliche Neuordnung ermöglicht die Aufwertung eines bereits bebauten Quartiers. Die Revitalisierung von zum Teil untergenutzten Flächen und Gebäuden entspricht dem städtebaulichen Leitziel der Innen- vor Außenentwicklung. Alternativen zum Standort sind nicht angezeigt.

3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung haben sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB geäußert. Die Äußerungen sind im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt und soweit geboten und erforderlich sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Durch eine auf das jeweilige Schutzgut bezogene Darstellung wurden die Umweltauswirkungen herausgearbeitet und bewertet. Aufgrund der in Stuttgart vorliegenden umfangreichen Materialien sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung aufgetreten.

3.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Durch die vorliegende Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, daher sind auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Zudem sind durch umweltrelevante Festsetzungen die Voraussetzungen geschaffen, im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf deren Umsetzung hinzuwirken.

3.2 Zusammenfassung

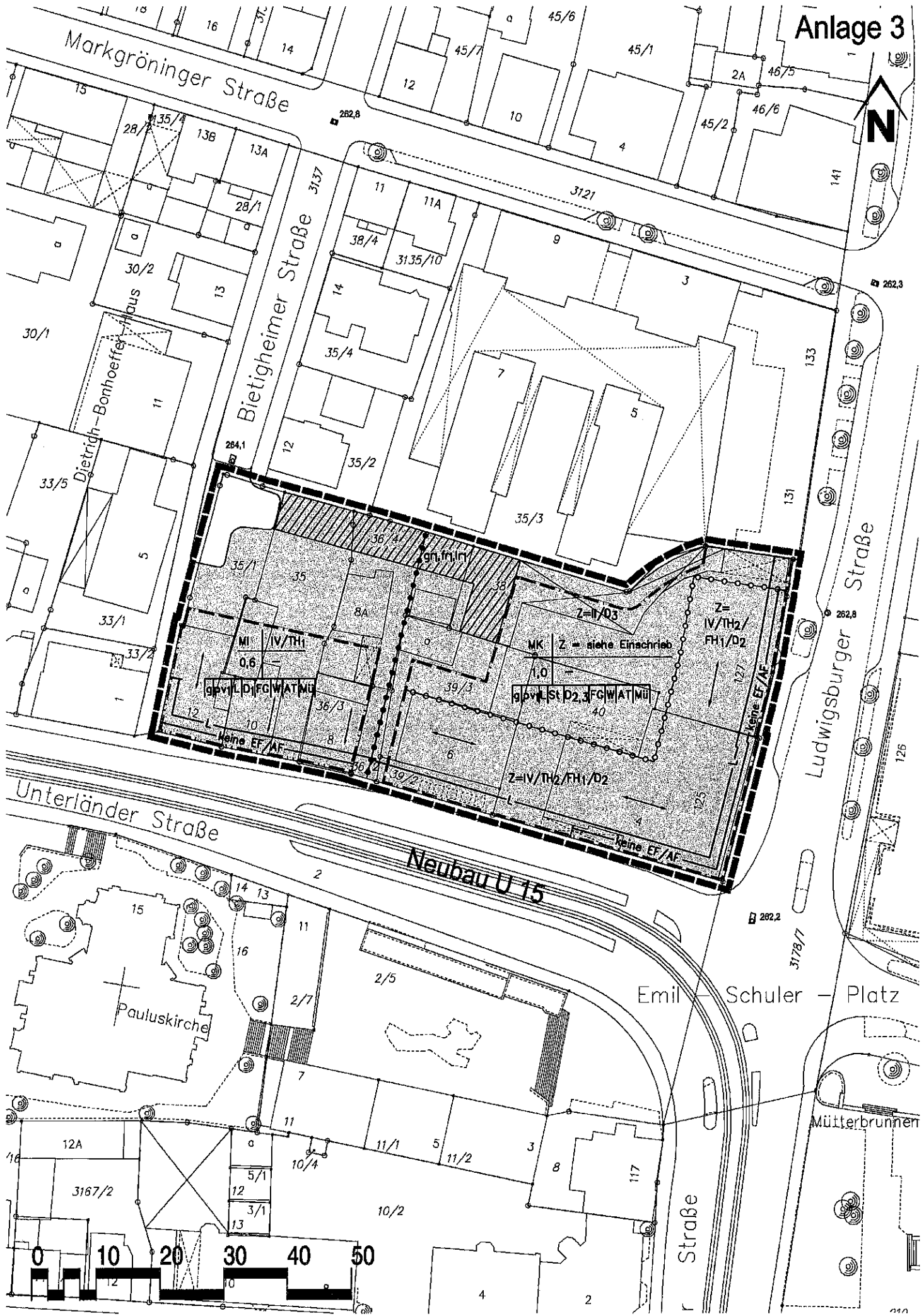
Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird ein Bestandsgebiet modifiziert überplant und die städtebaulichen Ziele in Bezug auf die Erhaltungssatzung und das bisher geltende Planrecht werden klargestellt. Sie definiert einen eindeutigen, östlichen Abschluss des städtebaulichen Zusammenhangs der Unterländer Straße und reagiert auf die veränderte städtebauliche Gegebenheit im Bereich des Emil-Schuler-Platzes.

Die Planung folgt im Grunde dem städtebaulichen Leitbild der Innen- vor Außenentwicklung.

Aufgrund der neuen Planfestsetzungen in Bezug auf Art und Maß der Nutzung, die vom bisherigen Planungsrecht nur unwesentlich abweichen, wird sichergestellt, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt im Vergleich zum bisherigen Planrecht vermieden werden. Dies gilt auch für die hier im Kerngebiet nach Alt- und Neurecht zulässigen Anlagen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel) oder großflächige Einzelhandelsbetriebe. Umweltauswirkungen aus den vorgenannten Nutzungen sind insbesondere aus einer ggf. resultierenden Zunahme des Verkehrs zu erwarten, was jedoch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sowie der Umweltauswirkungen in diesem zentralen Bereich als zumutbar angesehen werden kann.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 01.03.2010


Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor



Markgröninger Straße

Bietigheimer Straße

Ludwigsburger Straße

Unterländer Straße

Neubau U 15

Emil Schuler - Platz

Mütterbrunnen

Pauluskirche



Bebauungsplan Unterländer Straße zwischen Ludwigsburger und Bietigheimer Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 245)

Textteil

Festsetzungen nach BauNVO und BauGB

Mischgebiet - § 6 BauNVO

- MI** Zulässig sind:
Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Schank- und Speisewirtschaften sind ab dem 1. OG unzulässig.
- Es sind nur Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischem
oder sportlichem Angebot zulässig.
- Nicht zulässig sind:
Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Kerngebiet - § 7 BauNVO

- MK** Zulässig sind:
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und
sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für
Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Wohnungen nach § 7
(2) 7. BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen
nach § 7 (3) 2. BauNVO sind nur ab dem 1. Obergeschoss zu-
lässig.
- Schank- und Speisewirtschaften sind ab dem 1. OG unzulässig.
- Vergnügungsstätten sind nur mit kulturellem, künstlerischem
oder sportlichem Angebot zulässig.
- Nicht zulässig sind:
Bordelle und Betriebe mit Bordellcharakter,
Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgara-
gen (§ 7 (2) 5. BauNVO),
sonstige Tankstellen (§ 7 (3) 1. BauNVO).

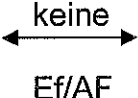
Höhen der baulichen Anlagen - § 16 (2) 4. BauNVO

TH ₁	Traufhöhe maximal 11,5 m über der Höhe der Unterländer Straße, bezogen auf die Gebäudemitte (siehe D ₁).
TH ₂	Traufhöhe maximal 12,5 m über der Höhe der Unterländer Straße bzw. der Ludwigsburger Straße, bezogen auf die Gebäudemitte.
FH ₁	Firsthöhe maximal 19,0 m über der Höhe der Unterländer Straße bzw. der Ludwigsburger Straße, bezogen auf die Gebäudemitte.

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

St	Im Kerngebiet (MK) sind Stellplätze nur in Tiefgaragen innerhalb der gesamten Baufläche zulässig. Max. 15 % der baurechtlich notwendigen Stellplätze können hier ausnahmsweise oberirdisch zugelassen werden (Gestaltung siehe pv1).
----	---

Anschluss an die Verkehrsflächen - § 9 (1) 4. und 11 BauGB

	Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist keine Ein-/Ausfahrt vom oder zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig.
--	--

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

gr ₁ /fr ₁ /lr ₁	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Flurstück 36/4, 38 und 39/3.
---	--

Pflanzverpflichtung - § 9 (1) 25. BauGB

pv ₁	Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis 10° Dachneigung sind, soweit sie nicht für Terrassen oder technische Einrichtungen genutzt werden, bei einer Substratauflage von mind. 12 cm mit gebietsheimischen Wildkräutern extensiv zu begrünen und so zu erhalten (siehe D ₃ und Hinweis Nr. 11). Oberirdische Stellplätze sind, soweit sie nicht unterbaut sind, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
-----------------	--

Umweltschutz - § 9 (1) 24. BauGB

Lärmschutz	In den im Plan mit L gekennzeichneten Bereichen sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109* zum Schutz gegen Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung und Gestaltung der Grundrisse) zu treffen. Dabei ist von folgenden, mittleren Beurteilungspegeln, verursacht durch Verkehrslärm, auszugehen:
------------	--

Straße	Mittlerer Beurteilungspegel in dB(A)	
	Tag	Nacht
Ludwigsburger Straße	75 – 80 dB(A)	65 – 70 dB(A)
Unterländer Straße	70 – 75 dB(A)	60 – 65 dB(A)

* (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin)

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 (1) 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 0,10 m, vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

Kennzeichnung - § 9 (5) BauGB

Immissions- schutz

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

Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO

D₁ Zulässig sind Satteldächer mit einer Eindeckung aus roten oder rotbraunen Dachsteinen und mit einer Dachneigung von 40° - 45°.

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss, mit einem Mindestabstand zu den Giebelseiten von 1,5 m auf max. 50 % der Dachlängen zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten, gemessen vom Dachanschnitt bis zum Schnitt der Fensterwand mit der Dachhaut des Aufbaus, darf 1,5 m nicht übersteigen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Auf der Nordseite der Gebäude können auf bis zu 40 % der Gebäudegrundrissfläche Flachdächer zugelassen werden, sofern die festgesetzte Traufhöhe TH₁ nicht überschritten wird. Brüstungen bis zu einer Höhe von 0,9 m über der Traufhöhe können bei Flachdächern zugelassen werden. Sie sind von den Außenwänden um mindestens 2,0 m zurückzusetzen und dürfen über die schräge Dachfläche des Hauptdaches nicht hinausragen.

- D₂ Zulässig sind Satteldächer mit einer Eindeckung aus roten oder rotbraunen Dachsteinen und mit einer Dachneigung von 40° - 45°.
- Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss mit einem Mindestabstand zu den Giebelseiten von 1,5 m auf max. 50 % der Dachlängen zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten, gemessen vom Dachanschnitt bis zum Schnitt der Fensterwand mit der Dachhaut des Aufbaus, darf 1,5 m nicht übersteigen.
- Dacheinschnitte sind mit einem Mindestabstand zu den Giebelseiten von 1,5 m und auf max. 1/3 der Dachlänge nur auf den vom Straßenraum der Unterländer und Ludwigsburger Straße abgewandten Dachseiten zulässig. Dacheinschnitte und -aufbauten gemeinsam auf einer Dachfläche sind unzulässig.
- Andere geneigte Dachformen (wie „Stuttgarter Dach“, Pultdach) können ausnahmsweise zugelassen werden.
- D₃ Flachdach oder flach geneigtes Dach bis 10° Neigung. (Dachbegrünung siehe pv₁).

Fassadengestaltung - § 74 (1) 1. LBO

- FG Spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können bei der Gestaltung von Schaufensterzonen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zugelassen werden.

Werbeanlagen - § 74 (1) 2. LBO

- W Werbeanlagen sind nur an den Fassaden, jedoch nicht oberhalb der Traufe, an der Stätte der Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht und Werbung in grellen Farben. Bei einer Schrifthöhe von > 40 cm sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Die Höhe der Einzelbuchstaben darf 60 cm nicht übersteigen.

Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 3. LBO

- Mü Mülltonnenstandplätze sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Standorte sind einzugrünen und vom öffentlichen Straßenraum mindestens 1,50 m abzurücken.

Antennen - § 74 (1) 4. LBO

- AT Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Die Antennen sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum der Unterländer Straße und der Ludwigsburger Straße nicht unmittelbar einsehbar sind. Mobilfunkantennen sind nicht zulässig.

Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen:

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzungen vereinbar sind.

2. Höhenangaben:

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue Höhensystem und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

3. Bodenschutz, Altlasten:

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

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Vor Beginn der Bauplanungen ist jedoch der aktuelle Stand der Altlastenerkundung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-5151, Telefax: 216-2425).

4. Bauantrag (äußere Gestaltung, Außenanlagen):

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) angegeben werden. Für die Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen soll mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (Gestaltung, Beleuchtung, Oberflächen, Baumquartiere, Bepflanzung u. a.) vorgelegt werden (§ 2 (3) 1. LBOVVO).

5. Müllentsorgung:

Die Müllbehälterstandplätze sind in einer Entfernung von höchstens 15 m vom Rand einer öffentlichen - mit Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren - Verkehrsfläche anzuordnen (§ 11 der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart).

6. Haltevorrichtungen und Hinweisschilder:

Eigentümer haben das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- Haltevorrichtungen für elektrische Leitungen von Signal- und Haltestellenzeichen für Anlagen des Stadtbahnverkehrs

auf ihrem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

7. Bodendenkmalpflege:

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. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Humusabtrag) ist der Denkmalschutzbehörde drei Wochen vorher mitzuteilen.

8. Bestehende Satzungen nach BauGB:

Die Erhaltungssatzung „Zuffenhausen 3“ vom 30.09.1988 ist im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.

Das Planungsgebiet ist von der Satzung Vergnügungseinrichtungen und andere Einrichtungen (1989/4) erfasst. Diese Festsetzungen bleiben unberührt soweit der vorliegende Bebauungsplan keine engeren Festsetzungen trifft.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Zuffenhausen 8 - Unterländer Straße, dessen Satzung am 09.04.2009 in Kraft getreten ist.

9. Naturschutz:

Nistquartiere

Der Einbau von Quartierelementen (z. B. spezielle Niststeine bzw. Kunstnester) für Gebäude bewohnende Tierarten bzw. eine entsprechende Traufgestaltung in den neuen Baukörpern wird empfohlen. Pro 10 laufende Meter Fassade soll ein Nistquartier vorgesehen werden. Abweichend davon kann die erforderliche Anzahl von Quartierelementen auch kombiniert eingebaut werden. Auf die Schrift „Nistquartiere an Gebäuden“ des NABU, 2002, wird verwiesen. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung des Vogelschlags an Glas- und Fensterfronten wird die Beachtung der Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al., „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2008, empfohlen. Es soll ein erfahrenes Fachbüro eingeschaltet werden.

Gebäudeabbruch, Baumfällungen

Vor Abbruch und Umbauten bestehender Gebäude sowie vor der Fällung von Bäumen 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 ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

10. Stadtbahn und Verkehrsplanung, Planfeststellung:

Im Bereich der Unterländer Straße ist eine unterirdische Führung der Stadtbahnlinie U 15 im Bau. In diesem Zusammenhang werden die Verkehrsflächen der Straße neu aufgeteilt. Das hierfür erforderliche Planverfahren wurde mit Beschluss vom 16. Mai 2007 festgestellt. Schutzmaßnahmen an baulichen Anlagen, die über die gesetzlichen Lärm- und Erschütterungsbegrenzungen hinausgehen, sind von den Bauherren selbst zu tragen.

Im Geltungsbereich der Planfeststellung, der an der Unterländer Straße unmittelbar an das Plangebiet anschließt, gilt eine Veränderungssperre nach dem Personenbeförderungsgesetz (PBefG).

11. Pflanzliste für Dachbegrünung:

Für die extensive Dachbegrünung wird die Verwendung von Pflanzen der nachfolgenden Liste empfohlen.

Art	
Kräuter	
<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Alyssum alyssoides</i>	Steinkraut
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressenwolfmilch
<i>Erodium cicutarium</i>	Reiherschnabel
<i>Erophila verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hufeisenklee
<i>Inula salicina</i>	Weidenalant
<i>Knautia arvensis</i>	Wiesenknautie
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauher Löwenzahn
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Margarite
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leinkraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<i>Papaver dubium</i>	Saatmohn
<i>Picris hieracoides</i>	Gemeines Bitterkraut
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle
<i>Reseda lutea</i>	Gelber Wau
<i>Reseda luteola</i>	Färber-Resede
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsenfetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Stachys recta</i>	Aufrechter Ziest
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edelgamander
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Viola arvensis</i>	Acker-Stiefmütterchen

Ansaatstärke 2,5 g/m², Kräuteranteil 100 %

Stand 7/07

Bebauungsplan Unterländer Straße zwischen Ludwigsburger und Bietigheimer Straße (Zu 245)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) und (2) BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen der Beteiligten sind nachfolgend mit einer abwägenden Stellungnahme der Gemeinde (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) dargelegt.

Äußerungen	Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung	Berücksichtigung
<p>Amt für Umweltschutz</p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Es wird aus der Sicht des Arten- und Naturschutzes gebeten, im Verfahren die folgenden Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des neuen innerstädtischen Quartiers aufzugreifen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung wasserdurchlässiger, begrünter Verkehrsflächen soweit als möglich. • Festsetzung extensiver Dachbegrünung soweit als möglich. Für die extensive Dachbegrünung sind gebietsheimische Kräuter zu verwenden. Die Artenliste sollte in die textliche Festsetzung aufgenommen werden. • Nistquartiere: Einbau von Quartierelementen (z. B. spezielle Niststeine bzw. Kunstnester) 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. Auf die Schrift „Nistquartiere an Gebäuden“ des NABU, 2002, wird verwiesen. • Vermeidung von Vogelschlag: Vermeidung des Vogelschlages an Glas- und Fensterfronten durch Beachtung der Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al., Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2008. • Gebäudeabbruch: Um zu vermeiden, dass es durch den Abbruch von Gebäuden zu einer nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verbotenen Tötung von dort nistenden Vogel- und Fledermausarten kommt, ist sicherzustellen, dass bei Abbrucharbeiten keine Nist- und Quartierstätten betroffen sind. Es wird empfohlen, Abbrucharbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. <p><u>Altlasten/Schadensfälle</u> Es wird empfohlen, folgenden Text im Bebauungsplan aufzunehmen: Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenver-</p>	<p>Im Textteil des B-Planentwurfs für oberirdische Stellplätze festgesetzt.</p> <p>Im Textteil des B-Planentwurfs festgesetzt. Die Artenliste ist als Hinweis beigefügt.</p> <p>Als Hinweis in den Textteil des B-Planentwurfs übernommen.</p> <p>Als Hinweis in den Textteil des B-Planentwurfs übernommen.</p> <p>Hinweis im Textteil des B-Planentwurfs enthalten.</p> <p>Unter Hinweise im Textteil des B-Planentwurfs enthalten.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>

<p>dachtsflächen bekannt. Vor Beginn der Bauplanungen ist jedoch der aktuelle Stand der Altlastenerkundung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-5151, Telefax: 216-2425).</p> <p>Hinweis: Im nördlichen Teilbereich befindet sich ein sanierter Altstandort. Diese Fläche ist mit A bewertet.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich.</p> <p>Der Gemeinderat hat beschlossen, für Bebauungspläne mit Hilfe von Bodenindexpunkten eine Bilanzierung der Bodenqualität zu erstellen und zu dokumentieren (GRDRs 124/2005 und 27/2006).</p> <p>Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt dies für den Bereich des Bebauungsplanes keine Änderung in der Bilanz.</p> <p><u>Stadtklimatologie</u> Gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere gegen Art und Maß der baulichen Nutzung bestehen aus Sicht der Stadtklimatologie keine Bedenken. Die planerischen Maßnahmen zielen vorrangig auf die Erhaltung bzw. Herstellung der städtebaulichen Ordnung in einem Bestandsgebiet und haben deshalb nur geringe Umweltrelevanz. Dennoch empfehlen wir, dort textliche Änderungen gemäß folgenden Formulierungsvorschlägen vorzunehmen:</p> <p>Abschnitt 2.1.1, Schutzgut Mensch, (a) Lärm-schutz/Verkehrslärm</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärminderungsplanung Zuffenhausen (Jahr 2003). Die gemäß der seinerzeitigen Rechtsgrundlage (§ 47 a BImSchG) konzipierten Maßnahmen sind – soweit sie noch nicht umgesetzt sind - Bestandteil des neu aufgestellten Aktionsplans gem. Umgebungslärmrichtlinie bzw. § 47 a-f BImSchG. Aufgrund der mit der Lärminderungsplanung verbundenen Zielsetzung ist davon auszugehen, dass die in diesem Zusammenhang dargestellten Konfliktbereiche mit dauerhaft schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm, zu denen auch das Plangebiet zählt, reduziert werden können. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist dieser Situation angemessen, wobei die bezüglich der Planungsrichtpegel auftretende Diskrepanz die Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen erfordert. Hervorzuheben ist, dass die vorgesehene bauliche Nutzung weitgehend dem Bestand entspricht und die vorhandene Lärmsituation nicht nachteilig beeinflusst.</p> <p>Dem für den Lärminderungsplan Zuffenhausen im Jahr 2001 erstellten Schallimmissionsplan sind für den Straßenverkehr die folgenden Schallpegelbereiche zu entnehmen: (siehe Textteil Tabelle unter Lärmschutz).</p> <p>Aus diesen Angaben folgt die Erforderlichkeit, bei Bauvorhaben im Geltungsbereich die Einhaltung der Anforderungen von DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachzuweisen. Dieser Nachweis umfasst auch die normgerechte Ermittlung des für die Außenbauteile des konkreten Bauvorhabens „maßgeblichen Außenlärmpegels“, für den die oben tabellierten Angaben lediglich Anhaltswerte liefern können.</p>	<p>Aussage in Begründung / Umweltbericht zum B-Planentwurf enthalten.</p> <p>Begründung, Umweltbericht und Textteil zum B-Planentwurf ergänzt.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
--	--	---------------------

<p>Abschnitt 2.1.1, Schutzgut Mensch, (b) Abgas-Immissionsbelastung</p> <p>Im Rahmen von Maßnahmen zur Luftreinhaltung gemäß der 22. BImSchV wurden im Screening-Verfahren für den Zeithorizont 2010 Schadstoffprognoserechnungen vorgenommen, die das Stuttgarter Straßennetz (jeweils am Straßenrand) umfassen und die Kfz-relevanten Abgaskomponenten Stickstoffdioxid (Jahresmittelwert und Überschreitungsstunden), Feinstaub PM₁₀ (Jahresmittelwert und Überschreitungstage) sowie Benzol (Jahresmittelwert) berücksichtigen. Nach diesen Ergebnissen ist im Untersuchungsgebiet bzgl. der in der 22. BImSchV festgelegten Grenzwerte keine überhöhte Abgasimmissionsbelastung zu erwarten, so dass weitergehende lufthygienische Untersuchungen nicht erforderlich sind.</p> <p>(Anmerkung: Überschreitungen der für die Beurteilung maßgeblichen Grenzwerte der 22. BImSchV haben nicht zwangsläufig Restriktionen für die städtebauliche Planung zur Folge, weil in diesem Falle die Verpflichtung besteht, lufthygienische Verbesserungen mit dem Instrumentarium der Luftreinhalteplanung gem. § 47 BImSchG zu bewerkstelligen.)</p> <p><u>Energie</u> Beim Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder eines Kaufvertrags sind Maßnahme der Bedarfsminderung zur Energieeinsparung einzuhalten (GRDRs 86/2008 und GRDRs 308/2009).</p>	<p>Ein Abschluss von Verträgen ist nicht vorgesehen. Es handelt sich um eine Angebotsplanung. Nicht B-Plan relevant.</p>	<p>-----</p>
<p>Gesundheitsamt Im Umweltbericht (Anhörungsentwurf) werden beim Schutzgut Mensch keine genaueren Angaben zur Immissionsbelastung angeführt. Unter dem Punkt Prognose werden Angaben gemacht, wie eine Verbesserung zu erreichen ist; allerdings fehlen Angaben über die Höhe der damit verbundenen Belastungsverminderungen. Zum Umweltbericht (Auslegung) werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Siehe hierzu obige Äußerungen des Amtes für Umweltschutz, Stadtklimatologie. Begründung zum B-Planentwurf ergänzt.</p> <p>-----</p>	<p>ja</p> <p>-----</p>
<p>Handwerkskammer Stuttgart Keine Anregungen.</p>	<p>-----</p>	<p>-----</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Keine Stellungnahme abgegeben, keine Anregungen.</p>	<p>-----</p>	<p>-----</p>
<p>Stuttgarter Straßenbahnen AG Beim Betrieb des künftigen Stadtbahntunnels der U 15 können im ungünstigsten Fall Erschütterungen und damit sekundärer Luftschall auftreten. Schutzmaßnahmen, die über die gesetzlichen Lärm- und Erschütterungsbegrenzungen hinausgehen, sind von den Bauherren selbst zu tragen. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung im Plan. Während der Baumaßnahmen zum Stadtbahnneubau der U 15 können keine Zufahrtmöglichkeiten für Geräte und Maschinen sowie keine Materialtransporte von Unterländer und Ludwigsburger Straße gewährleistet werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des B-Planentwurfs enthalten.</p> <p>Betrifft Bauausführungen, daher nicht B-Plan relevant.</p>	<p>ja</p>

<p>Verband Region Stuttgart Zum Bebauungsplanentwurf besteht einvernehmen.</p>	<p>-----</p>	<p>-----</p>
<p>Bodenseewasserversorgung Im Planbereich befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>-----</p>	<p>-----</p>

Bebauungsplan Unterländerstraße zwischen Ludwigsburger und Bietigheimer Straße Zuffenhausen (Zu245)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist vom 12. bis 26. Januar 2009 durchgeführt worden. Am 19. Januar 2009 fand in der Zehntscheuer in Zuffenhausen der Erörterungstermin statt.

Beteiligte / Äußerung	Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung	Berücksichtigung
<p>Herren Ramsaier sen. und jun., Stuttgart, zusätzlich vertreten durch Rechtsanwälte Eisenmann, Wahle, Birk mit Schreiben vom 22.01.2009</p>		
<p>Die bislang gültigen planungsrechtlichen Vorschriften für die Grundstücke Ramsaier (Flst. 38, Ludwigsburger Str. 127 und 36/4, Unterländer Str. 8 a) sind ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung auch unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen ausreichend zu steuern. Die jetzt mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgte Planung ist nicht erforderlich. Für das Plangebiet bestehen bereits mannigfache planungsrechtliche Beschränkungen, die eine weitere Einengung der Eigentümerinteressen nicht mehr erforderlich machen und im Übrigen auch nicht städtebaulich rechtfertigen. Für das Grundstück Ludwigsburger Straße 127 sind Festsetzungen zum Schutz des Ensembles entlang der Unterländer Straße gegenüber der denkmalgeschützten Paulus Kirche nicht nötig, denn es liegt nicht in diesem Einwirkungsbereich. Wir beantragen deshalb, zumindest die Flächen des Grundstücks Ludwigsburger Straße 127 (Flst. 40) aus dem Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans herauszunehmen.</p>	<p>Planungsziel im gesamten Geltungsbereich ist die Festlegung von neuem Planungsrecht unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Bestandssituation, der Erhaltungssatzung „Unterländer Straße“ (Zu 3) aus dem Jahr 1988, der Ziele über die künftige Zulässigkeit von Gaststätten in zentralen Lagen Zuffenhausens, einer über die Regelung der Vergnügungsstättensatzung (B-Plan 1989/4) hinausgehenden Einschränkung von Vergnügungsstätten (insbesondere Ausschluss von Spielhallen), der beabsichtigten Neugestaltung des Emil-Schuler-Platzes in Folge des Stadtbahnumbaus der U 15 und der am 09.04.2009 in Kraft getretenen Sanierungssatzung sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Stuttgart. Die vorrangige Umsetzung der Zielvorgaben im vorliegenden Plangebiet ist u. a. wegen der besonderen städtebaulichen zentralen Lage geboten. Nachfolgend sollen weitere Quartiere erfasst werden.</p> <p>Insbesondere sind in der Begründung zum Satzungsbeschluss der Sanierungssatzung (GRDrs. 1006/2008) u. a. als Sanierungsziele genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Sicherung der hauptsächlich durch Wohnen und Einzelhandel geprägten Nutzungsstruktur durch Verhinderung der Ansiedlung von störenden Nutzungen, wie Spielhallen. <p>Mit der Entscheidung, im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses, künftig im vorliegenden Geltungsbereich Spielhallen auszuschließen, hat der Aus-</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

	<p>schuss für Umwelt und Technik eine eindeutige politische Zielsetzung vorgegeben, um u. a. einer erkennbaren städtebaulichen Verödung entgegenzuwirken. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist dem öffentlichen Belang ein höherer Rang einzuräumen. Dabei sind die privaten Belange aufgrund des sonst zulässigen Nutzungsspektrums im Kerngebiet, in dem die Flächen des Beteiligten liegen, nicht in einem unzumutbaren Maße eingeschränkt.</p>	
--	---	--