

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen**

**Anregungen der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.02.2019 bis einschließlich 18.03.2019 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von zwei Beteiligten Anregungen vorgebracht.

Beteiligter/Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p><b><u>Beteiligter Nr. 1</u></b> (Schreiben vom 15.02.2019)</p> <p>Zum ausliegenden Entwurf schlage ich folgende Ergänzung vor: Für Gebäude, die östlich an den Grünstreifen des überdeckelten Feuerbachs angrenzen, sind zwei Vollgeschosse und ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss zulässig. Begründung: Die Luftströmung von Südwest nach Nordost über den Grünzug des überdeckelten Feuerbachs muss möglichst hindernisfrei garantiert werden. Die Genehmigung eines dritten Vollgeschosses plus Staffelgeschoss angrenzend an den Grünzug schränkt diese für Zuffenhausen wichtige Luftzufuhr ein (vgl. 7.5.“Schutzgut Klima und Luft“). Daher ist die Höhenbegrenzung auf zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss für die drei geplanten Gebäude am östlichen Rande des Grünzugs erforderlich. Für die restliche Bebauung können drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss genehmigt werden, da diese laut Bebauungsplanentwurf keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben.</p>	<p>Es ist richtig, dass die Ortslage von Zuffenhausen im Hinblick auf die Frischluftversorgung und die thermische Entlastung auf lokale Belüftungsbeiträge durch bodennahe thermisch induzierte Windsysteme angewiesen ist. Lokalklimatisch von Bedeutung sind im Plangebiet sowohl die Kaltluftflüsse aus den Gebieten Vorderberg, Dachsrain und Krailenshalde als auch aus den Gebieten Lindenbachtal und Feuerbacher Tal anzusehen. Die Kaltluftströmungen sind im Plangebiet überwiegend von Südwest nach Nordost gerichtet. In der Anfangsphase der Kaltluftbildung sind die Volumendichten und vertikalen Mächtigkeiten der Kaltluftströmungen relativ gering. In der ausgeprägten Phase der Kaltluftbildung entstehen im Plangebiet Kaltluftabflüsse mit Volumendichten von etwa 50 m<sup>3</sup>/(m s) und Mächtigkeiten bis in den Bereich einiger Dekameter. Im Hinblick auf die stadtklimatischen Belange ist es dementsprechend ein zentrales Anliegen, im Zuge der Änderung des bestehenden Planungsrechts eine klimatische Verzahnung der klimabedeutsamen Freiflächen mit dem bebauten Gebiet auch weiterhin zu ermöglichen. Ebenso sind die angeführten Kaltluftströmungen, von denen auch die</p>	<p>nein</p>

	<p>nachfolgend bebauten Bereiche profitieren, aufrechtzuerhalten.</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt, hat v.a. die im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünanlage mit Zweckbestimmung Parkanlage planungsrechtlich gesicherte, zentrale Grünfläche eine wichtige kleinklimatische Funktion. Insbesondere in der Anfangsphase der Kaltluftbildung bzw. bei schwach ausgeprägten Kaltluftsituationen weisen die angeführten Kaltluftströmungen eine hohe Störanfälligkeit auf. Für die gewünschte Durchlüftungsfunktion ist der Erhalt des bestehenden Grünzuges maßgeblich. Der Bebauungsplanentwurf sichert eine möglichst hindernisfreie Durchströmbarkeit, indem der bestehende Grünzug in seiner bisherigen Ausdehnung erhalten bleibt und als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.</p> <p>Daneben wurde aus stadtklimatischer Sicht bereits in die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs eingebracht, dass eine dreigeschossige Bebauung als günstig anzusehen ist, ein (viertes) Staffelgeschoss aber ebenso vertretbar wäre. Grundsätzlich sind mit Nachverdichtung neben der potentiellen Entfaltung einer Hinderniswirkung immer auch thermische, kaltluftzerrende Eigenschaften von Bebauung sowie unerwünschte, baumassenbedingte thermische Belastungen verbunden. In der ausgeprägten Phase der Kaltluftbildung werden deutliche Volumenstromdichten und Mächtigkeiten festgestellt. Daher wird auch mit der vorgesehenen Nachverdichtung eine Aufrechterhaltung des Systems ermöglicht. Die aufgrund des vorgeschlagenen Bebauungsplans ermöglichte Nachverdichtung führt damit nicht zu einer maßgeblichen Veränderung der lokalen Belüftungsbeiträge. Damit wird einer klimatischen Verzahnung von klimabedeutsamen Freiflächen mit der bebauten Ortslage auch weiterhin entsprochen. Eine erhebli-</p>	
--	---	--

	<p>che Beeinträchtigung der Kaltluftströmungen kann nicht abgeleitet werden. Auch werden die Beurteilungskriterien der VDI-RL 3787 Blatt 5 (Umweltmeteorologie – Lokale Kaltluft) nicht überschritten.</p>	
<p><b>Beteiligter Nr. 2</b> (Schreiben vom 18.03.2019)</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Keltersiedlung Zu258 in Zuffenhausen erhebe ich Einspruch. Begründung: Auf Ihrer Karte im Bebauungsplan haben sie einen neuen Baumstandort eingezeichnet, genau dort, wo sich der Bodenlose Brunnen von 1527 befindet. Obwohl sie auf Seite 8 in den Erläuterungen des Bebauungsplans gerade über diesen Brunnen geschrieben haben. Auf dem Plan von Ihnen vom 13.02.2017 ist er auch sichtbar, genau neben dem Gebäude Künzelsauer Str. 10.</p> <p>Bereits am 20.10.2016 habe ich eine Email an Ihr Amt geschrieben und auf den Brunnen sowie 3 Quellen in diesem Gebiet hingewiesen. Auf den „Bodenloser Brunnen“ wird im Beschrieb des Bebauungsplans näher eingegangen. Nur von drei Quellen gibt es keine Bemerkung dazu. Die Lage der Quelle habe ich auf dem Ausschnitt der Flurkarte NO XXX 9 von 1905 vermerkt. (Siehe Anlage)</p> <p>Die Brauerei Siegelberg AG in Feuerbach hat bis ca. 1910 diese Quellen benutzt um ihr Bier zu brauen. (Siehe Zeitungsartikel)</p> <p>Der Schwimmverein Zuffenhausen hat im Sommer 1929, bei der damaligen Stadtverwaltung Zuffenhausen nachgefragt ob sie auf diesem Gelände der Teefabrik Burck ein Freibad errichten dürfen. Das Becken sollte mit dem Wasser dieser Quellen gespeist werden. (Siehe 2 Anhänge)</p>	<p>Die exakte Lage des bodenlosen Brunnens ist derzeit nicht nachgewiesen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume kann gemäß den Festsetzungen bei Bedarf um bis zu 5,00 m verschoben werden. Laut Aussage des Bauherrn verhindert jedoch die Altlastenproblematik eine mögliche Reaktivierung des Bodenlosen Brunnens, sofern er gefunden wird. Der Bauherr hat sich bereit erklärt, in diesem Bereich einen Hinweis auf den historischen Brunnen zu platzieren.</p> <p>Die Lage und das Vorkommen der drei Quellen sind nachgewiesen. Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere §§ 8,9 Wasserhaushaltsgesetz, sind zu beachten. Sofern Wasser z.B. bei Erdarbeiten und Bohrungen erschlossen wird, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser bzw. Quellen ist der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz nach § 43 Abs. 6 Wassergesetz unverzüglich mitzuteilen. Der Umgang mit Quellen und dem Grundwasser wird in der sich anschließenden Bodensanierung und dem Bauantragsverfahren rechtlich und fachlich abgehandelt, so dass die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sichergestellt ist.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

<p>Überall fehlt Wasser, nur hier auf dem Gelände der Keltersiedlung wird es leider nicht beachtet.</p> <p>(Schreiben vom 16. März 2019)</p> <p>Damit Sie den Bodenloser Brunnen besser lokalisieren können habe ich Ihnen noch diesen Kartenausschnitt zugemailt (siehe Anhang). Über die Flurkarte von 1825 ist eine heutige Karte darüber gelegt.</p>		
--	--	--