

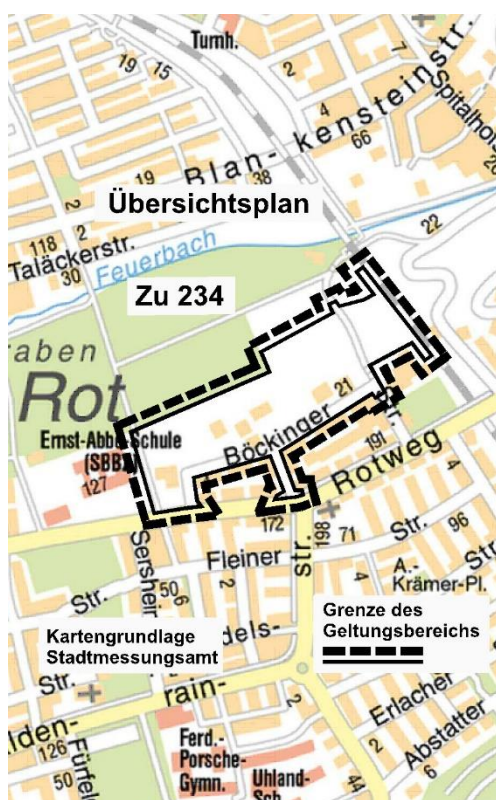
Beteiligung der Öffentlichkeit - Auslegung des Entwurfs eines Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2024 beschlossen, folgenden Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und den Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) öffentlich auszulegen:

Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen

Maßgebend sind der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht, jeweils vom 11. März 2024.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert. Geltungsbereich siehe Übersichtsplan.



Ziel der Planung:

An der Böckinger Straße soll ein lebendiges, sozial durchmischtes Stadtquartier für verschiedene Nutzergruppen realisiert werden. Es wird eine qualitätsvolle städtebaulich-architektonische Dichte angestrebt, wodurch ein Beitrag geleistet wird, den Flächenverbrauch auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren und gleichzeitig dem Wohnraummangel in Stuttgart zu begegnen. Es soll ein klimaresilientes Quartier entstehen, in dem Maßnahmen zur Klimaanpassung (z. B. Prinzipien der Schwammstadt) Anwendung finden.

Die Planung sieht vor, seitens der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) insgesamt rund 400 Wohneinheiten zu entwickeln. Ein hoher Anteil davon soll im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus geschaffen werden. Dabei soll in Kooperation mit der Evangelischen Gesellschaft Stuttgart e. V. (eva) auch Wohnraum für teilstationäres Wohnen sowie für ambulantes Wohnen als Verlagerung von Wohnnutzung aus dem sanierungsbedürftigen Wohnheim des Immanuel-Grözingers-Hauses (IGH) entstehen. Die eva plant darüber hinaus zusätzliche etwa 60 Wohneinheiten für stationäres Wohnen (ebenfalls als Verlagerung aus dem IGH). In der Gesamtsumme werden außerdem rund 145 weitere Wohneinheiten angesetzt, die im IGH im Bestand bereits vorhanden sind und die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für mögliche Nachnutzungskonzepte des Gebäudes angerechnet werden. In Summe der unterschiedlichen aufgeführten Bausteine werden damit insgesamt etwa 600 Wohneinheiten im Plangebiet integriert. Daher setzt der Bebauungsplan in einem überwiegenden Flächenanteil ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Die Nutzungen der eva (u. a. mit ihrem Wohnraumangebot) sollen im neuen Quartier an verschiedenen Stellen eingefügt werden, um so ein integratives Miteinander der verschiedenen Bewohnergruppen zu ermöglichen (im Bebauungsplan teils als WA sowie teils als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Anlagen für soziale Einrichtungen mit einem betreuten Beschäftigungsangebot festgesetzt). Teile des bestehenden Nachbarschaftsgartens der eva sollen erhalten werden und auch künftig als Ort der Begegnung für die Nachbarschaft dienen. Für den entfallenden Teil des Gartens ist ein Ersatz an anderer Stelle im Plangebiet vorgesehen. Im Rahmen der Quartiersentwicklung sollen außerdem eine Begegnungsstätte sowie eine Kindertagesstätte (im Bebauungsplan als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt) entstehen.

Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden **vom 9. August bis zum 20. September 2024 – je einschließlich – im Internet unter www.stuttgart.de/planauslage unter Aktuelle Planauslage veröffentlicht.**

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden **vom 9. August bis zum 20. September 2024 – je einschließlich – auch im Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), EG, Zimmer 003, Planauslage, 70173 Stuttgart, durch eine öffentliche Auslegung während der Öffnungszeiten zur Verfügung gestellt. Hier werden auch Auskünfte erteilt.**

Die DIN 4109, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, wird an gleicher Stelle zur Einsicht bereitgehalten.

Darüber hinaus können in diesem Zeitraum auch der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht im Bezirksrathaus Zuffenhausen, Emil-Schuler-Platz 1, 70435 Stuttgart zu den üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.

Hinweis

Es sind folgende Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar:

1. Umweltbericht

Der Umweltbericht gibt allgemeine Informationen zum Plangebiet, dessen Lage und Abgrenzung und beschreibt den Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans. Er stellt die übergeordneten Planungsvorgaben sowie die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes dar. Die Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden beschrieben und bewertet. Dazu gehören die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes (Ist-Zustand) sowie Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) und bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall). Das Ergebnis der Prüfung von Planungsalternativen wird dargelegt. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden aufgezeigt. Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wurde erstellt. Zusätzliche Angaben zur Methodik, zum Monitoring sowie die allgemein verständliche Zusammenfassung runden den Umweltbericht ab.

Mit der Planung ist von erheblichen, zum Teil erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter auszugehen. Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung sowie zur Kompensation können diese Beeinträchtigungen im Hinblick auf die meisten Schutzgüter (Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung / Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Schutzgut Klima und Luft / Schutzgut Landschaft und

Erholung in der Landschaft) überwiegend verringert oder kompensiert werden. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet alleine nicht kompensiert werden. Daher wird die Zuordnung einer externen bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahme (Teilfläche Renaturierung Feuerbach im Bereich Taläckerstraße) erforderlich. Aufgrund der künftig zulässigen Flächeninanspruchnahme und Netto-Neuersiegelung kommt es bei Durchführung der Planung zu nicht kompensierbaren, erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Fläche. Entsprechendes gilt für das Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (Entfall des Sachguts landwirtschaftliche Flächen). Beim Schutzgut Wasser kommt es zu nicht kompensierbaren, erheblichen Beeinträchtigungen (Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der zulässigen Flächeninanspruchnahme).

Mit dem Umweltbericht werden folgende Schutzgüter betrachtet (jeweils innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umgebung):

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Lärm (Schienenverkehrslärm der östlich angrenzenden Bahnlinie sowie der Stadtbahn, Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm, Baulärm, Freizeitlärm), sonstige schädliche Umwelteinwirkungen (mögliche Geruchsbelastungen der Vereinsanlage der Geflügel- und Vogelfreunde Zuffenhausen e. V., mögliche Erschütterungen aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke, Luftschadstoffe, Staus), Wohn- und Arbeitsumfeld, Belichtung und Verschattung (durch Baukörper), Verkehr und Erschließung, Infrastruktur, Trennungsgebot des § 50 BImSchG

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Pflanzen und Biotoptypen, Tiere, Lebensräume für seltene und gefährdete Arten / für besonders und streng geschützte Arten / für europarechtlich geschützte Arten, Lebensraumstrukturen von europäischen Vogelarten (insbesondere Brutvogelfauna, Haussperling, Gartenrotschwanz, Star, Hausrotschwanz, Waldohreule, Waldkauz, Girlitz, Stieglitz, Wacholderdrossel, Blaumeise, Kohlmeise) / von Fledermäusen (insbesondere Kleiner Abendsegler, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus) / von Wildbienen (als regional bedeutsam eingestuft) / von Amphibien (insbesondere Bergmolch und Teichmolch) / von Reptilien (Mauereidechsen, Zauneidechsen, Schlingnattern) sowie von Insekten (insbesondere Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter, Holzkäfer), Baumerhalt und -pflanzungen, Erhalt und Entwicklung von öffentlichen und privaten Grünflächen, Begrünungsmaßnahmen bei baulichen Anlagen und Grundstücksflächen, Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, Flächen und Maßnahmen zum

Ausgleich (innerhalb und außerhalb des Plangebiets, u. a. Teilfläche Renaturierung Feuerbach im Bereich Taläckerstraße außerhalb des Plangebiets), Monitoring-Maßnahmen, Biodiversität

Schutzgut Boden und Fläche

Bodenqualität, Bodenversiegelung durch bauliche Entwicklung, Bodenschutz, Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS mit Ermittlung des Verlusts an Bodenindexpunkten), Retentionswirkung, Altlasten, Kampfmittel, Geologie, Grundwasser, Baugrund, Flächenbedarf, Bodenfunktionen, Flächeninanspruchnahme durch bauliche Entwicklung, Flächenbilanz

Schutzgut Wasser

Grundwasser und Grundwasserneubildungsrate, Retentionswirkung, Versickerungsfähigkeit, Niederschlagswassermanagement, Hochwasserschutz, Wasserschutz und Schadstoffeinträge, Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, Oberflächenwasser, Starkregengefahr, Überschwemmungsgebiete

Schutzgut Klima und Luft

Stadtklima (überwiegendes Gartenstadt-Klimatop, Kaltluftentstehung/-abfluss, Durchlüftung, thermische Belastung, Wärmeinseleffekt, klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit, Gebäudehöhen und bauliche Dichte, Begrünungsmaßnahmen bei baulichen Anlagen und Grundstücksflächen), Belastung durch Emissionen (Luftschadstoffe, mögliche Geruchsbelastungen durch die Vereinsanlage der Geflügel- und Vogelfreunde Zuffenhausen e. V., Luftreinhalte-/Aktionsplan), Belichtung und Verschattung (durch Baukörper)

Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft

Orts- und Landschaftsbild (städtebaulich-architektonische Gestaltung, Gebäudehöhen, Gestaltung des Quartiersrands in Richtung Landschaftsraum), Sichtbezüge, raumbildende Elemente (Gebäude, Vegetation), Naherholung (Grünflächen, Wegebeziehungen)

Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Baudenkmale, archäologische Funde, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter (landwirtschaftliche Flächen als Sachgut)

Sonstige Bewertungsaspekte

Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung, Abwasser und Abfall, Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen (sog. Störfall-Betriebe), Klimaanpassung und Klimawandel, globales Klima und Klimarelevanz, Betroffenheit geschützter Bereiche (Landschaftsschutzgebiete, Offenlandbiotop), Kumulierung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

2. Gutachten zu folgenden Themen

- Artenschutz (einzelne Arten siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt)
- Bestandsbäume
- Verkehr und Erschließung
- Lärm (einzelne Lärmarten siehe Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung)
- Verschattung
- Bodengeologie, Grundwasser und Baugrund
- Erschütterungen
- Kampfmittel

3. Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher

Belange zu den Themen Mensch (Verkehrs- und Gewerbelärm, Verkehr und Erschließung, Infrastruktur, Trennungsgebot des § 50 BImSchG), Tiere und Pflanzen (Naturschutz, Artenschutz, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, Begrünungsmaßnahmen bei baulichen Anlagen und Grundstücksflächen, Baumerhalt und -pflanzungen, Erhalt von Grünflächen, Monitoring-Maßnahmen, Biodiversität), Boden und Fläche (Bodenversiegelung durch bauliche Entwicklung, Bodenschutz, Bodenschutzkonzept BOKS, Geologie, Flächenbedarf, Flächeninanspruchnahme durch bauliche Entwicklung, Innen- vor Außenentwicklung), Wasser (Grundwasser, Niederschlagswassermanagement, Hochwasserschutz, Wasserschutz), Klima und Luft (Stadtklima, Kaltluftentstehung/-abfluss, Durchlüftung, thermische Belastung, Begrünungsmaßnahmen bei baulichen Anlagen und Grundstücksflächen), Energie

4. Umweltbezogene Äußerungen der Öffentlichkeit / von Privatpersonen zu den Themen

Mensch (Verkehrs- und Gewerbelärm, Verkehr und Erschließung, Infrastruktur, Trennungsgebot des § 50 BImSchG), Tiere und Pflanzen (Naturschutz, Artenschutz, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Begrünungsmaßnahmen bei baulichen Anlagen und Grundstücksflächen, Baumerhalt und -pflanzungen, Erhalt von Grünflächen), Boden und Fläche (Bodenversiegelung durch bauliche Entwicklung, Bodenschutz, Bodenschutzkonzept BOKS, Flächenbedarf, Flächeninanspruchnahme durch bauliche Entwicklung, Innen- vor Außenentwicklung), Wasser (Niederschlagswassermanagement), Klima und Luft (Stadtklima, Kaltluftentstehung/-abfluss, Durchlüftung, thermische Belastung), Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung des Quartiersrands in Richtung Landschaftsraum), Naherholung (Grünflächen, Wegebeziehungen)

Abgabe von Stellungnahmen:

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (www.stuttgart.de/planauslage unter Aktuelle Planauslage, Online-Formular für Ihre Rückmeldung zur Auslegung des Entwurfs eines Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften). Bei Bedarf können diese aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, insbesondere kann dies schriftlich oder zur Niederschrift in der Planauslage beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart erfolgen.

Der Gemeinderat entscheidet über die Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung. Dabei werden die Stellungnahmen für die Öffentlichkeit nur in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Öffnungszeiten der Planauslage des Amts für Stadtplanung und Wohnen:

montags bis freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr und montags bis mittwochs von 14 bis 15.30 Uhr sowie donnerstags von 14 bis 17 Uhr.

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen ist mit dem öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen (z. B. S-Bahn-Haltestelle Stadtmitte, Bus- und Stadtbahnhaltestelle Rathaus).

Stuttgart, 25. Juli 2024

Thorsten Donn

Amt für Stadtplanung und Wohnen