

Stuttgart, 27.06.2024

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234)
im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Bezirksbeirat Zuffenhausen Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich öffentlich	16.07.2024 16.07.2024 23.07.2024

Beschlussantrag

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen vom 11. März 2024 und die Begründung mit Umweltbericht gleichen Datums sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der Darstellung im Lageplan vom 11. März 2024 erweitert. Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Mit einer Größe von knapp 5,8 ha bildet das Plangebiet, das sich im nordöstlichen Teil des Stadtteils Rot befindet, eines der großen Wohnbauentwicklungsgebiete der nächsten Jahre in Stuttgart. Entsprechend ist der überwiegende Teil des Plangebiets im aktuellen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Vor dem Hintergrund des Wohnraummangels in Stuttgart und dem Bedarf insbesondere an preiswerter Wohnraum plant die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) als Vorhabenträgerin die Entwicklung eines Wohnquartiers für unterschiedliche Bewohnergruppen. Integrativer Bestandteil des neuen Quartiers ist dabei als weitere Vorhabenträgerin die vor Ort bereits seit Jahren etablierte Evangelische

Gesellschaft Stuttgart e. V. (eva), die im ortsbildprägenden Immanuel-Grözingen-Haus (IGH) Wohnraum für alleinstehende Männer in Form eines Wohnheims bietet.

Die planerische Basis für die Entwicklung des neuen Quartiers an der Böckinger Straße wurde im Rahmen eines Planungswettbewerbs (GRDrs 529/2019), den die SWSG in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart ausgelobt hat, sowie einer Mehrfachbeauftragung für die Gemeinbedarfsnutzungen Kindertagesstätte und Begegnungsstätte/Stadtteilhaus in der Quartiersmitte ermittelt. Städtebauliches Ziel ist es, die Ergebnisse aus dem Planungswettbewerb und der Mehrfachbeauftragung in einen planungsrechtlichen Rahmen in Form des erforderlichen Bebauungsplans Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen zu überführen.

Die Planung sieht vor, seitens der 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 eva auch Wohnraum für teilstationäres Wohnen sowie für ambulantes Wohnen als Verlagerung von Wohnnutzung aus dem sanierungsbedürftigen Wohnheim des 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 angesetzt werden. In Summe der unterschiedlichen aufgeführten Bausteine werden damit insgesamt etwa 600 Wohneinheiten im Plangebiet integriert.

An der Böckinger Straße soll ein lebendiges, sozial durchmischtes Stadtquartier in qualitätsvoller Gestaltung für verschiedene Nutzergruppen realisiert werden. In dem für alle offenen Quartier sollen Orte der Begegnung entstehen. Das neue Quartier soll sich als möglichst autoarmes Quartier entwickeln. Es ist Teil eines Stadtteils der kurzen Wege, in dem Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs gut zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV erreichbar sein sollen. Die Nutzungen der eva mit ihrem Wohnraumangebot sollen im neuen Quartier an verschiedenen Stellen eingefügt werden, um so ein integratives Miteinander der verschiedenen Bewohnergruppen zu ermöglichen. Teile des bestehenden Nachbarschaftsgartens der eva sollen erhalten werden und auch künftig als Ort der Begegnung für die Nachbarschaft aus dem neuen Quartier und aus den Bestandsquartieren dienen. Für den entfallenden Teil des Gartens ist ein Ersatz an anderer Stelle im Plangebiet vorgesehen.

Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27)

Am 24. Januar 2019 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen, neben anderen Projekten auch das Projekt Quartier an der Böckinger Straße als IBA-Potenzial für die Internationale Bauausstellung StadtRegion Stuttgart 2027 (IBA'27) einzureichen (GRDrs 858/2018). Zwischenzeitig wurde das Projekt durch Beschluss des Aufsichtsrats der IBA'27 am 22. März 2019 in das IBA'27-Netz aufgenommen und am 28. Juli 2020 zu einem offiziellen IBA'27-Projekt erklärt.

Städtebaulicher Vertrag

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der SWSG und der eva abgeschlossen. Mit dem Vertrag soll die Umsetzung des Vorhabens, das in Kontext mit dem Bebauungsplan steht, geregelt und gesichert werden. Der städtebauliche Vertrag ist dieser Vorlage als Anlage 9 beigelegt.

Bebauungsplanverfahren und bisherige Beteiligung

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 22. Mai 2007 (GRDrs 44/2007) gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Jahre 2007 durchgeführt. Im Jahr 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Die in einem öffentlichen Erörterungstermin und während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2007 vorgebrachten Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 5 dargestellt. Darüber hinaus hatte die Öffentlichkeit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bei einem Informations- und Dialogabend im Stadtteil Rot (im Januar 2019) und einer quartiersbezogenen Bürgerbefragung (im Sommer 2020) die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und Anregungen vorzubringen. Im Rahmen des IBA-Festivals im Sommer 2023 wurde außerdem durch eine Ausstellung im Plangebiet über das Projekt und den weiterentwickelten Planungsstand seitens der SWSG informiert. Auch beim Tag des offenen Rathauses 2022 sowie bei der Einwohnerversammlung in Zuffenhausen 2023 bestand die Möglichkeit zur Information und des Austausches über das Projekt.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB lehnten der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg bereits 2007 und zusätzlich der BUND im Jahr 2022 den Bebauungsplan ab, da dieser eine Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen im bisherigen Außenbereich ermöglicht. Seitens der Stadtverwaltung ist hierbei jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich um Flächen handelt, die bereits im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbauflächen dargestellt sind. Die eva hatte 2007 Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Mittlerweile ist die eva aktiv in die planerische Entwicklung des Quartiers an der Böckinger Straße und in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Darüber hinaus wurden seitens anderer Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen, erheblichen Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan geäußert. Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 6 (aus dem 2007) und 7 (aus dem Jahr 2022) mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen soll nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt werden. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur Auslegung benachrichtigt sowie erneut beteiligt werden.

Erweiterung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Stand zum Aufstellungsbeschluss vom 22. Mai 2007 erweitert. Dies wird erforderlich, um u. a. zusätzliche Wohnbauflächen (im südwestlichen Teil des Plangebiets) generieren sowie sichern zu können. Auch erforderliche grünordnerische und schallschutztechnische Festsetzungen (insbesondere im nordöstlichen Plangebiet) können so getroffen werden. Die Straßenflächen der Böckinger Straße und Roigheimer Straße werden ebenfalls in den Geltungsbereich integriert, um eine Neuordnung des Straßenraums aus planungsrechtlicher Sicht zu definieren. Die Erweiterung des Geltungsbereichs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ist in der Anlage 8 dargestellt.

Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 11. März 2024 dargelegt. Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

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 überwiegend verringert bzw. kompensiert werden.

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet alleine nicht kompensiert werden. Für eine vollständige Kompensation wird die Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme (Renaturierung des Feuerbaches in einem Teilabschnitt im Bereich Taläckerstraße) erforderlich. Ein angemessener Ausgleich der mit der Planung verbundenen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Fläche durch Versiegelung und Überbauung (mit 10,4 BX erfolgt ein hoher Verlust an Bodenindexpunkten gemäß BOKS in einem Bereich, der überwiegend die hohe Bodenqualitätsstufe Stufe 4 aufweist) könnte nur durch Entsiegelung und Rekultivierung von Flächen in gleichem Umfang an anderer Stelle kompensiert werden, die in Stuttgart in einer entsprechenden Flächengröße nicht zur Verfügung stehen. Auch unter Berücksichtigung der im Plangebiet getroffenen Kompensationsmaßnahmen verbleiben für das Schutzgut Boden daher erheblich nachteilige Beeinträchtigungen. Entsprechendes gilt für das Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter. Die dort verbleibenden erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen beziehen sich jedoch ausschließlich auf die sonstigen Sachgüter. Durch den Entfall landwirtschaftlicher Flächen, die als Sachgüter zu werten sind, kommt es hier zu Auswirkungen, die flächen- und wertgleich nicht kompensiert werden können. In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist festzustellen, dass sich Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate nicht vollständig kompensieren lassen und damit erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben.

Vor dem Hintergrund des akuten Wohnraummangels, ebenso wie unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Planung sowie dem gesamtgesellschaftlichen Nutzen (zeitnahe Schaffung von insbesondere bezahlbarem Wohnraum, von Gemeinbedarfsflächen sowie von öffentlichen Grünflächen) werden die Beeinträchtigungen im Rahmen der Gesamtabwägung als vertretbar eingestuft.

Klimarelevanz

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine bauliche Entwicklung ist auch von einer Klimarelevanz des Bebauungsplans auszugehen (siehe auch Anlage 4, Begründung mit Umweltbericht, Teil I, Kapitel 8.12). Die Auswirkungen auf das globale Klima können auf der Ebene der Bauleitplanung, die einen planungsrechtlichen Rahmen mit Flexibilität für nachgeordnete bauliche Ausführungsalternativen bietet, jedoch nicht final quantifiziert werden. Im Bebauungsplan werden im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten allerdings verschiedene Maßnahmen zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die der Anpassung an den Klimawandel dienen und diesem entgegenwirken, festgesetzt (siehe Anlage 4). Es handelt sich dabei um Maßnahmen, die neben der städtebaulichen auch eine grünordnerische, stadtklimatische und verkehrliche Relevanz haben. Ergänzend werden in diesem Kontext in einem städtebaulichen Vertrag zwischen

der SWSG, der eva und der Landeshauptstadt Regelungen beispielsweise zur Umsetzung eines Energie- sowie eines Mobilitätskonzepts getroffen (siehe Anlage 9). Es soll ein klimaresilientes Quartier entstehen, in dem Maßnahmen zur Klimaanpassung (z. B. Prinzipien der Schwammstadt) Anwendung finden.

Finanzielle Auswirkungen

Der Planungsvorteil beträgt rund 26,9 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt.

Die SWSG hat sich in einem städtebaulichen Vertrag (Anlage 9) verpflichtet, einen umfassenden Anteil an sozialen Mietwohnungen (SMW) zu realisieren. Dieser Anteil liegt über den Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Auch bezüglich der Kostenbeteiligung oder Kostenübernahme (u. a. für die Herstellung von sozialen Infrastrukturmaßnahmen) und der Sicherung von Stadtqualitäten wurden in diesem städtebaulichen Vertrag Regelungen in Orientierung am SIM getroffen.

Die finalen Kosten für Infrastrukturmaßnahmen, tiefbautechnische und grünordnerische Maßnahmen, den erforderlichen Grunderwerb und Flächentausch etc. werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in nachgeordneten Planungsschritten ermittelt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T, Referat WFB, Referat SOS, Referat JB, Referat SI

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs
3. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
4. Begründung mit Umweltbericht

5. Zusammenstellung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauG
6. Zusammenstellung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB
7. Zusammenstellung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
8. Erweiterung des Geltungsbereichs
9. Städtebaulicher Vertrag mit Anlagen vom 20. Juni 2024

.....

SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung:

- 1. Ausgangslage**
- 2. Verfahrensablauf**
 - 2.1 Aufstellungsbeschluss
 - 2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit
 - 2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 2.4 Planungswettbewerb und Mehrfachbeauftragung
 - 2.5 Erweiterung des Geltungsbereichs
 - 2.6 Weiteres Vorgehen
- 3. Planungsziel und städtebaulich-freiräumliches Konzept**
- 4. Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27)**
- 5. Umweltbelange**
- 6. Öffentliche Auslegung**
- 7. Städtebaulicher Vertrag**
- 8. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil**
 - 8.1 Planungs- und Herstellungskosten
 - 8.2 Kosten für Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 8.3 Bodenordnende Maßnahmen
 - 8.4 Beitragsrecht
 - 8.5 Planungsvorteil
 - 8.6 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
- 9. Flächenbilanz**

1. Ausgangslage

Das Plangebiet bzw. der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234) befindet sich im Stadtbezirk Zuffenhausen, dort am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Rot. Das Plangebiet erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Nord- und Westseite der Böckinger Straße. Es hat eine Größe von knapp 5,8 ha (57.816 m²). Damit bildet es eines der großen Wohnbauentwicklungsgebiete der nächsten Jahre in Stuttgart. Entsprechend ist der überwiegende Teil des Plangebiets im aktuellen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Vor dem Hintergrund des Wohnraum Mangels in Stuttgart und dem Bedarf insbesondere an preiswertem Wohnraum plant die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) die Entwicklung eines Wohnquartiers für unterschiedliche Bewohner- und Nutzergruppen. Integrativer Bestandteil des neuen Quartiers ist dabei die vor Ort bereits seit Jahren etablierte Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V. (eva). Diese bietet bereits heute im ortsbildprägenden Immanuel-Grözingers-Haus (IGH), das sich im westlichen Teil des Plangebiets befindet, Wohnraum für alleinstehende Männer in Form eines Wohnheims.

Für die Verwirklichung des Quartiers ist die Schaffung von neuem Planungsrecht durch die Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen erforderlich.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 22. Mai 2007 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen gefasst (GRDRs 44/2007).

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15. Juni bis einschließlich 28. Juni 2007 durchgeführt. Während dieser Zeit wurden fünf Anregungen schriftlich vorgebracht. Gelegenheit zur Information und Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 26. Juni 2007 in Zuffenhausen stattfand. Hieran nahmen zehn Bürgerinnen und Bürger teil. Diese Anregungen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bzw. sind in die Regelungen des städtebaulichen Vertrags eingeflossen.

Die Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind in der Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Darüber hinaus hatten im Rahmen eines von der Landeshauptstadt Stuttgart zusammen mit den Vorhabenträgerinnen durchgeführten Informations- und Dialogabends in Rot am 31. Januar 2019 Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich über das Projekt zu informieren und Anregungen und Hinweise einzubringen. Diese Anregungen und Hinweise sind in die Auslobung eines Planungswettbewerbs für das Gesamtquartier eingeflossen. Zur Begleitung des Planungsprozesses an der Böckinger Straße wurde außerdem eine Bürgervertreterin bestimmt, die in den weiteren Planungsverlauf eingebunden ist (u. a. Teilnahme an der Preisgerichtssitzung des Planungswettbewerbs sowie an verschiedenen Workshops).

In einem weiteren Schritt hat die SWSG in Kooperation mit der Landeshauptstadt Stuttgart im Sommer 2020 eine Bürgerbefragung zu der neuen Quartiersentwicklung durchgeführt. Ein Schwerpunkt lag dabei auf Nutzungs- und Gestaltungsfragen in der Quartiersmitte. Die Ergebnisse aus dieser Befragung sind in die Mehrfachbeauftragung für die Gemeinbedarfsnutzungen Kindertagesstätte und Begegnungsstätte/Stadtteilhaus eingeflossen. Auch wurden im Rahmen des IBA-Festivals im Sommer 2023 interessierte Bürgerinnen und Bürger durch eine Ausstellung im Plangebiet über das Projekt und den weiterentwickelten Planungsstand seitens der SWSG informiert. Ebenso bestand beim Tag des offenen Rathauses 2022 sowie bei der Einwohnerversammlung in Zuffenhausen 2023 die Möglichkeit zur Information und des Austausches über das Projekt. Dabei wurden Pläne (beim Tag des offenen Rathauses zusätzlich ein Modell) ausgestellt.

2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 6. Juni 2007 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail vom 21. September 2022, jeweils mit der Frist von einem Monat, durchgeführt.

Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen sind in den Anlagen 6 und 7, jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung, dargelegt.

Im Zuge Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB lehnt der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg bereits 2007 und zusätzlich der BUND im Jahre 2022 den Bebauungsplan ab, da dieser eine Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen im bisherigen Außenbereich ermöglicht. Seitens der Stadtverwaltung ist hierbei jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich um Flächen handelt, die bereits im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbauflächen dargestellt sind. Die eva hatte 2007 Bedenken gegenüber der Planung geäußert. Mittlerweile ist die eva aktiv in die planerische Entwicklung des Quartiers an der Böckinger Straße und in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Darüber hinaus wurden seitens anderer Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen, erheblichen Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan geäußert.

2.4 Planungswettbewerb und Mehrfachbeauftragung

Die planerische Basis für die Entwicklung des neuen Quartiers an der Böckinger Straße wurde im Rahmen eines internationalen Planungswettbewerbs ermittelt (GRDrs 529/2019), den die SWSG in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart ausgelobt hat. Der Bezirksbeirat Zuffenhausen hat am 16. Juli 2019 und der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am 23. Juli 2019 der Auslobung des Planungswettbewerbs einstimmig zugestimmt.

Bei diesem Planungswettbewerb hat die Hild und K GmbH (Städtebau und Architektur) in Kooperation mit der Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH (beide München) den ersten Preis erhalten. Aufbauend auf den städtebaulichen Entwurf von Hild und K wurden die architektonischen Konzepte für die Quartiersmitte mit ihren Gemeinbedarfsnutzungen Kindertagesstätte und Begegnungsstätte/Stadtteilhaus in einer Mehrfachbeauftragung ermittelt (1. Rang: UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart mit Koeber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart).

Städtebauliches Ziel ist es, die Ergebnisse aus dem Planungswettbewerb und der Mehrfachbeauftragung durch den vorliegenden Bebauungsplan Zu 234 in einen planungsrechtlichen Rahmen zu überführen und in Ergänzung mit einem städtebaulichen Vertrag deren Umsetzung sicherzustellen.

Die SWSG und Hild und K haben über den Projektstand im Bezirksbeirat Zuffenhausen am 20. Juli 2021 sowie im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am 21. September 2021 berichtet.

2.5 Erweiterung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Stand zum Aufstellungsbeschluss vom 22. Mai 2007 erweitert.

Die Einbeziehung angrenzender Teilflächen in das Plangebiet wurde erforderlich, um so beispielsweise zusätzliche Wohnbauflächen (im südwestlichen Teil des Plangebiets, Flurstück 1764) generieren sowie sichern zu können. Auch grünordnerisch und schallschutztechnisch erforderliche Festsetzungen (u. a. im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, Flurstücke 1249, 1754 sowie 1755/7) können so getroffen werden. Straßenflächen der Böckinger und Roigheimer Straße wurde ebenfalls in den Geltungsbereich integriert, um an dieser Stelle Regelungen zu verkehrlichen und grünordnerischen Aspekten treffen zu können sowie eine Neuordnung des Straßenraums zu definieren. Die Erweiterung des Geltungsbereichs ist Grundlage des Auslegungsbeschlusses.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ist in der Anlage 8 dargestellt.

2.6 Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234) im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen soll nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt werden. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur Auslegung benachrichtigt sowie erneut beteiligt werden.

3. **Planungsziel und städtebaulich-freiräumliches Konzept**

Im Plangebiet an der Böckinger Straße soll ein lebendiges, sozial durchmischtes und integratives Stadtquartier für verschiedene Nutzergruppen entwickelt werden. Dabei soll das neue Quartier eine Vorbildfunktion sowohl im Hinblick auf zeitgemäße und innovative Wohn- und Bauformen als auch im sozialen Miteinander unterschiedlicher Nutzer übernehmen. Ziel ist es, das Quartier räumlich und funktional eng mit den angrenzenden Bestandsquartieren und den Naherholungs- und Landschaftsräumen zu vernetzen. Es wird eine qualitätsvolle städtebaulich-architektonische Dichte angestrebt, wodurch ein Beitrag geleistet wird, den notwendigen Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Minimum zu reduzieren und gleichzeitig dem akuten 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 SWSG insgesamt rund 400 Wohneinheiten zu entwickeln. Ein hoher Anteil davon soll im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus geschaffen werden. Etwa 340 der 400 Wohneinheiten werden seitens der SWSG als Mietwohnraum zur Verfügung gestellt (davon ca. 230 gefördert). In Kooperation mit der eva soll in etwa 50 der 400 Wohneinheiten geförderter Wohnraum für teilstationäres Wohnen sowie in etwa 10 der 400 Wohneinheiten für ambulantes Wohnen als Verlagerung von Wohnnutzung aus dem sanierungsbedürftigen Wohnheim des IGH entstehen. Damit sind insgesamt etwa 290 geförderte Wohneinheiten vorgesehen. Die eva plant darüber hinaus zusätzlich etwa 60 Wohneinheiten für stationäres Wohnen (ebenfalls als Verlagerung aus dem IGH). Die Nutzungen der eva sollen nicht an einer Stelle gebündelt, sondern dezentral im neuen Quartier an verschiedenen Standorten eingefügt werden, um so ein integratives Miteinander der verschiedenen Bewohnergruppen zu ermöglichen. Im Gesamten wird damit eine Entwicklung von etwa 460 neuen Wohneinheiten im Quartier angestrebt.

Außerdem sind 145 weitere Wohneinheiten (im IGH sowie im Bereich von zwei einzelnen Wohngebäuden) im Bestand innerhalb des Plangebiets bereits vorhanden. Da für das IGH noch kein konkretes Nachnutzungskonzept vorliegt, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für eine künftige Nachnutzung die entsprechende Anzahl an Wohneinheiten angesetzt. In Gesamtsumme der unterschiedlichen aufgeführten Bausteine werden damit etwa 600 Wohneinheiten im Plangebiet integriert.

Bezüglich der potentiellen Gesamtanzahl an Wohneinheiten im Plangebiet wird in Ergänzung zu dem aufgeführten konkretisierten Vorhabenbezug mit ca. 600 Wohneinheiten ein Aufschlag von zusätzlich 10 % erfasst. So wird die Option einer maximalen Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten des Angebotsbebauungsplans gegenüber dem aktuell geplanten Vorhaben berücksichtigt. Dieser Ansatz ist als Maximalszenario im Hinblick auf Entwicklungspotenziale, die sich längerfristig

unter der maximalen Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplans in Bezug auf eine mögliche Wohnbauentwicklung im allgemeinen Wohngebiet (WA) ergeben könnten, zu werten. Es würden sich demnach insgesamt bis zu ca. 660 Wohneinheiten als Option bieten.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf der ersten Preisträger des Planungswettbewerbs (Hild und K GmbH in Kooperation mit Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH), der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, soll im Zentrum des neuen Quartiers an der Böckinger Straße eine gemeinschaftlich geprägte Nutzungsstruktur geschaffen werden, die das räumliche und funktionale Rückgrat des Quartiers bildet. Dort befindet sich u. a. die Quartiersmitte mit einer sechsgruppigen Kindertagesstätte und einer Begegnungsstätte, die als Treffpunkt für verschiedene Altersgruppen im Stadtteil Rot dienen soll. Die meist ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind als Sonderbaukörper mit umfassend begrünten Fassaden in eine gemeinschaftlich genutzte zentrale Freiraumstruktur eingestellt. In dem zentralen Freiraum, der in Form eines Quartiersangers ausgebildet ist, befindet sich auch die in West-Ost-Richtung verlaufende autofreie Hauptwegeachse des Quartiers.

Den baulichen Rahmen um die gemeinschaftlich genutzte Mitte bildet die Wohnbebauung der SWSG und der eva. Die höhengestaffelten, zumeist drei- bis fünfgeschossigen Baukörper (in wenigen Ausnahmen auch zweigeschossig) befinden sich an der Nordseite der Böckinger Straße und nördlich entlang des autofreien Quartiersangers. Während die Gebäude entlang der Böckinger Straße als Zeilenbaukörper ausgeformt sind, ist für die Baukörper nördlich des Quartiersangers eine teilweise mehrfach gewinkelte, in sich differenzierte Form vorgesehen. Die Höhenstaffelung orientiert sich dabei an den topografischen und städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort und passt sich diesen an. So sind entlang der Böckinger Straße als Gegenüber zu der dortigen Bestandsbebauung zumeist dreigeschossige Gebäude vorgesehen. Entlang des zentralen Quartiersangers reihen sich vier- und fünfgeschossige Gebäude aneinander. In Richtung Feuerbachtal und der nördlich an das Quartier angrenzenden Kleingartenanlage staffeln sich die Gebäude auf bis zu zwei bzw. drei Geschosse ab und folgen damit der abfallenden Topografie an dieser Stelle.

Im Westen des Quartiers soll das bestehende vierzehngeschossige Hochhaus (IGH) im Bereich Böckinger Straße 5 als wichtige städtebauliche Landmarke im Stadtteil Rot primär erhalten und im Bedarfsfall alternativ in einer entsprechenden Kubatur ersetzt werden. Mögliche Nachnutzungskonzepte für das sanierungsbedürftige Gebäude, die nach dem Umzug der Bewohner aus dem Wohnheim des IGH in die Neubauten im Quartier umgesetzt werden sollen, sind derzeit noch in Überlegung und stehen abschließend nicht fest. Stadtplanerisch denkbar wäre ein nutzungsmischtes Gebäude beispielsweise mit Wohn-, Hotel- und Dienstleistungsnutzungen sowie Nutzungen aus der Kreativbranche. Südlich angrenzend an das Hochhaus soll der Bereich einer heutigen Grün- und Parkierungsfläche als Nachverdichtungspotenzial für Wohnnutzung der eva aktiviert werden.

Neben dem Wohnnutzungsschwerpunkt und gemeinbedarfsbezogenen Nutzungen in der Quartiersmitte sollen im Quartier an der Böckinger Straße auch das Wohnen ergänzende Nutzungen wie beispielsweise Räume für Co-Working-, Büro- und Ateliernutzung, eine Fahrradwerkstatt sowie weitere, gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten realisiert werden. Ziel ist es, diese Nutzungen an exponierten Stellen – beispielsweise in der Quartiersmitte oder an den Quartierseingängen – zu schaffen.

Zwischen den Baukörpern sind gemeinschaftlich genutzte Hof- und Gartenbereiche vorgesehen, die zu einem attraktiven Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität beitragen sollen. Einen wichtigen Baustein der öffentlichen Freiraumstruktur bildet der bestehende Quartiers- und Nachbarschaftsgarten des IGH und der eva (eva-Garten), der in Teilen erhalten bleiben und auch künftig als Ort der Begegnung für die Nachbarschaft aus dem neuen Quartier und aus den Bestandsquartieren dienen soll. Neben betreuten Beschäftigungsangeboten für die Bewohner des IGH in verschiedenen Arbeitsbereichen sind beispielsweise gemeinschaftliche gärtnerische Projekte mit den Bewohnern in der Nachbarschaft sowie mit angrenzenden Schulen und Kindergärten denkbar (z. B. urbanes Gärtnern). Ein bestehendes kleines Café soll als Kommunikationsort erhalten bleiben.

Um einen möglichst hohen Anteil an neuem Wohnraum schaffen zu können und gleichzeitig eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung und Arrondierung des neuen Quartiers zu erhalten, ist ein Entfall des nördlichen Teils des bestehenden eva-Gartens vorgesehen. Als Kompensation für diesen entfallenden Teil des Gartens soll ein neuer, zusätzlicher Gartenbereich im Osten des Plangebiets geschaffen werden. Dieser Garten soll keinen öffentlichen Charakter erhalten und ausschließlich von den Bewohnern der eva-Gebäude genutzt werden.

Neben den beiden eva-Gärten sind weitere Frei- und Grünflächen im Quartier vorgesehen. So soll zwischen der geplanten Begegnungsstätte und der Kindertagesstätte eine öffentliche nutzbare Grünfläche als Spielplatz und Park entstehen. Gleiches gilt auch für eine geplante Grünfläche am östlichen Gebietsrand. Auf dem Gebäude der Begegnungsstätte soll eine öffentlich zugängliche Dachterrasse geschaffen werden, die der Allgemeinheit als weitere Freifläche zur Verfügung steht.

Das neue Quartier an der Böckinger Straße soll als möglichst autoarmes Quartier entwickelt werden. Der Anteil der motorisierten Mobilität, die einen erhöhten Flächenbedarf zur Folge hat, soll im Quartier reduziert werden. Stadtplanerisches Ziel ist es, das neue Quartier als Teil eines Stadtteils der kurzen Wege zu entwickeln, in dem Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs gut zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV erreichbar sein sollen. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll erhöht und die dort in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Flächen sollen insbesondere für Fußgänger, Radfahrer und dem Aufenthalt beispielsweise für spielende Kinder vorgehalten werden. Der öffentliche Raum soll somit gleichzeitig zu einem Treffpunkt im Quartier werden.

Um die Verkehrsarten des Umweltverbunds und deren Nutzung zu befördern und um den Pkw-Besatz des Wohngebietes möglichst gering zu halten, wird im Plangebiet die Zahl der maximal zulässigen Kfz-Stellplätze für Wohneinheiten auf einen Schlüssel von 0,6 Stellplätzen pro Wohneinheit reduziert. Dies bedeutet, dass nicht jeder Bewohnerin oder jedem Bewohner ein privater Stellplatz zur Verfügung gestellt werden kann. Um die individuelle Mobilität der künftig dort wohnenden Personen dennoch zu gewährleisten sowie den öffentlichen und privaten Stellplatzbedarf und die verkehrsbedingten Emissionen zu minimieren, werden in einem vertraglich fixierten Mobilitätskonzept alternative und umweltverträgliche Mobilitätsangebote (Carpooling, E- und Lastenfahrräder, geteilte Stadtteilmobilität) aufgezeigt. Auch bildet das bestehende gute ÖPNV-Angebot (u. a. mit der Stadtbahn-Haltestelle Tapachstraße) in diesem Zusammenhang einen wichtigen Baustein. Eine Beschränkung des Stellplatzschlüssels führt darüber hinaus zu einer Reduzierung der planinduzierten Lärmemissionsbelastungen auch in den Straßen des umgebenden Bestandsquartiers.

Dennoch erforderliche Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sollen möglichst in Tiefgaragen integriert werden, um so eine flächensparende Mehrfachnutzung der nur in einem begrenzten Umfang zur Verfügung stehenden Flächen in gestapelter Form zu gewährleisten. So ist eine Quartierstiefgarage geplant, in der neben Kfz- auch Fahrradstellplätze integriert werden sollen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt im Ostteil des Quartiers. Darüber hinaus sollen für Fahrräder und Lastenfahrräder dezentral im Quartier Abstellmöglichkeiten vorgesehen werden.

Sowohl der öffentliche Straßenraum der Böckinger Straße als auch der Roigheimer Straße sollen gestalterisch aufgewertet werden. In der Böckinger Straße, die eine wesentliche Erschließungsfunktion für das neue Quartier übernimmt, soll im östlichen Abschnitt der Straßenquerschnitt neu organisiert und beidseitige Gehwegflächen sowie an der Straßennordseite Baumstandorte (in Ergänzung mit zusätzlichen Stellplätzen) geschaffen werden. Diese Baumstandorte sollen einen Beitrag zur Schaffung eines qualitätsvollen Straßenraums und zur Klimaanpassung leisten. Im westlichen Abschnitt der Böckinger Straße sind keine wesentlichen Änderungen im Straßenquerschnitt geplant. Dort sieht der Bebauungsplan lediglich die Option einer Verbreiterung des bestehenden Gehwegs an der Straßensüdseite auf rund 2,40 m und der aus verkehrsplanerischen Sicht machbaren Verschmälerung der Fahrbahn zugunsten einer Gehwegverbreiterung an der Straßenwestseite vor.

Neben dem optischen Erscheinungsbild der Roigheimer Straße, die eine wichtige Verbindung zwischen der Stadtbahnhaltestelle Tapachstraße und dem zentralen Quartierseingang bildet und damit Teil der Zugangsachse von der Stadtbahnhaltestelle kommend ist, soll dort auch die Aufenthaltsqualität und die Wegeführung verbessert werden. Es ist geplant, in der Roigheimer Straße künftig für den MIV einen Einbahnverkehr in Nord-Süd-Richtung (von der Böckinger Straße kommend in Richtung Rotweg) einzurichten. Der Straßenquerschnitt soll entsprechend angepasst werden. Es soll eine Multifläche entstehen, die ein gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsarten ermöglicht.

Um ein homogenes Erscheinungsbild und damit eine stadtgestalterische Verknüpfung von bestehendem und neuem Quartier zu erzielen, sollen bei der Umgestaltung sowohl der Böckinger Straße als auch der Roigheimer Straße die gleichen Gestaltungsparameter wie im neuen Quartier angewandt werden.

Für weitergehende Information wird auf die Begründung zum Bebauungsplan in Anlage 4 verwiesen.

4. Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27)

Am 24. Januar 2019 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschlossen, neben anderen Projekten auch das Projekt Quartier an der Böckinger Straße als IBA-Potenzial für die Internationale Bauausstellung StadtRegion Stuttgart 2027 (IBA'27) einzureichen (siehe GRDRs 858/2018). Zwischenzeitig wurde das Projekt durch Beschluss des Aufsichtsrats der IBA'27 am 22. März 2019 in das IBA'27-Netz aufgenommen und am 28. Juli 2020 zu einem offiziellen IBA'27-Projekt erklärt. Im Rahmen des IBA-Prozesses finden u. a. verschiedene Workshops mit Fachexperten statt, die das Projekt planerisch begleiten.

Als offizielles IBA'27-Projekt soll die städtebauliche Entwicklung an der Böckinger Straße im Rahmen der IBA'27 einen exemplarischen Beitrag für eine hochwertige und nachhaltige Entwicklung eines integrativen Quartiers leisten. Mit Konzepten für

preiswertes Bauen in beispielhaft gestalteter Architektur sollen u. a. experimentelle, flexible Wohnformen und Nachbarschaftsmodelle sowie innovative Grundrissstypologien aufgezeigt werden. Dies gilt auch für neue klimagerechte, energie- und ressourcenschonende sowie ökologische Technologien und Prozesse beim Planen und Bauen.

Im Rahmen des IBA'27-Projekts soll im zentralen Bereich des Quartiers ein Gebäude mit Modellcharakter (sog. IBA-Haus) entstehen, das neben Wohnnutzung auch Nutzungen wie Co-Working-Bereiche und Ateliers integriert. Im Gebäude sollen experimentelle Grundriss- und Bautypologien mit innovativen Wohnformen umgesetzt werden. Neue Formen des Wohnens sollen erprobt und eine hohe Grundrissflexibilität ermöglicht werden. Eine Anpassbarkeit an verschiedene Nutzungen und Lebensabschnitte wird somit gewährleistet. Es sollen neue ökologische Ansätze für bezahlbares Bauen erkundet werden (beispielsweise im Holzbau). Die Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen zur Ressourcenschonung soll erprobt werden. Stadtplanerisches Ziel ist es, dass sich die im Rahmen der IBA'27 entwickelten Qualitäten auch auf andere Bereiche im neuen Quartier transformieren und so insgesamt ein Quartier entsteht, das den angestrebten städtebaulichen Zielen mit hohen gestalterischen Qualitätsstandards entspricht.

5. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB sind in der Begründung und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB vom 11. März 2024 dargelegt. Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

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 bzw. kompensiert werden. So können beispielsweise bezüglich des Schutzguts Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet als auch in der angrenzenden Umgebung gewährleistet werden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung sowie zur Kompensation regelt der Bebauungsplan u. a. den Erhalt und die Pflanzverpflichtung von Einzelbäumen, den Erhalt und die Entwicklung von kräuter- und blütenreichen Grünflächen, die Begrünung von Dachflächen mit einem erhöhten Schichtaufbau, die partielle Begrünung von Gebäudefassaden, die Bepflanzung/Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser dezentral im Plangebiet sowie die Mindestsubstratüberdeckung von Tiefgaragen. Auch wird die Regelung von verschiedenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet alleine nicht kompensiert werden. Die numerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz führt zu einem Kompensationsdefizit von etwa 3.682,50 Werteinheiten. Daher wird die Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Bei der externen

Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um einen Teilabschnitt der Renaturierung des Feuerbaches im Bereich Taläckerstraße (Gemarkung Zuffenhausen). Der Bereich liegt nördlich des Plangebiets im Feuerbachtal und befindet sich damit im engen gesamträumlichen Kontext zum Plangebiet. Die Maßnahme wurde im Voraus bereits hergestellt und wird aus dem kommunalen Ökokonto herangezogen. Nach Realisierung aller definierten Maßnahmen (planungsrechtlich sowie vertraglich) verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die Eingriffe können vollständig kompensiert werden.

Mit der planinduzierten Inanspruchnahme von Biotopstrukturen ist auch der dauerhafte Verlust von Habitaten planungsrelevanter Tierarten verbunden. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten artenschutzfachlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass von der Planung verschiedene Tiergruppen betroffen sind. Dabei handelt es sich teils um europarechtlich geschützte Tierarten, die vorrangig artenschutzrelevant sind. Von besonderer Bedeutung ist hier die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für europäische Vogelarten. Eine Betroffenheit von Fledermausquartieren kann nicht vollständig ausgeschlossen werden (insbesondere im Bereich des IGH/Böckinger Straße 5 sind diese sehr wahrscheinlich). Auch kommt es zu einer Inanspruchnahme der Habitatflächen von Wildbienen. Mit den planungsrechtlich und vertraglich definierten Maßnahmen im Plangebiet und auf der externen Maßnahmenfläche wird in Bezug auf alle betroffenen Artengruppen jedoch eine sachgerechte Kompensation erzielt. Unter der Voraussetzung, dass Vermeidungs- und zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen umgesetzt werden (entsprechende Monitoring-Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Vorhabenträgerinnen und der Landeshauptstadt zusätzlich fixiert), ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko erkennbar. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kann sichergestellt werden, so dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Planung nicht betroffen sind.

Aufgrund der künftig zulässigen Flächeninanspruchnahme kommt es bei Durchführung der Planung zu einer Netto-Neuversiegelung von ca. 21.103 m² (ca. 19.854 m² Vollversiegelung plus ca. 1.249 m² Teilversiegelung). Nach Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich gegenüber dem Prognose-Nullfall mit 10,4 BX ein hoher Verlust an Bodenindexpunkten in einem Bereich, der eine hohe Bodenqualitätsstufe (überwiegend Stufe 4) aufweist. Ein angemessener Ausgleich der mit der Planung verbundenen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Fläche durch Versiegelung und Überbauung könnte nur durch Entsiegelung und Rekultivierung von Flächen in gleichem Umfang an anderer Stelle kompensiert werden. Diese stehen allerdings in einer entsprechenden Flächengröße innerhalb der Gemarkung Stuttgart nicht zur Verfügung. Insofern bestehen keine Möglichkeiten für eine angemessene Kompensation der nachteiligen Wirkungen. Auch unter Berücksichtigung der im Plangebiet getroffenen Kompensationsmaßnahmen verbleiben für das Schutzgut Boden erheblich nachteilige Beeinträchtigungen.

Entsprechendes gilt für das Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter. Die dort verbleibenden erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen beziehen sich jedoch ausschließlich auf die sonstigen Sachgüter. Durch den Entfall landwirtschaftlicher Flächen, die als Sachgüter zu werten sind, kommt es hier aufgrund der Flächengröße zu Auswirkungen, die flächen- und wertgleich nicht kompensiert werden können.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist festzustellen, dass sich Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch die Möglichkeiten der Überbauung, Unterbauung und Versiegelung nicht vollständig kompensieren lassen. Hier verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen.

In der Gesamtabwägung aller Belange, also:

- dem Aspekt des akuten Wohnraummangels,
- einer dem Bebauungsplan zugrundeliegenden flächensparenden Planung (verdichteter Geschosswohnungsbau und flächeneffizientes Erschließungssystem bei Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur)
- mit einer damit einhergehenden Schaffung einer größtmöglichen Anzahl an Wohneinheiten auf einer möglichst geringen zu beanspruchenden Fläche, um so den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Minimum zu reduzieren,
- der kurzfristigen Grundstücksverfügbarkeit bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWSG sowie
- dem gesamtgesellschaftlichen Nutzen (Grundstücksverfügbarkeit und damit Möglichkeit der kurzfristigen Schaffung von dringend benötigtem, auch bezahlbarem Wohnraum, von sozialer Infrastruktur/Gemeinbedarfsflächen sowie von öffentlichen Grünflächen)

werden die Auswirkungen als vertretbar eingestuft.

6. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf mit Textteil (Anlagen 2 und 3), die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4), der städtebauliche Vertrag mit Anlagen (Anlage 9) sowie alle wesentlichen umweltbezogenen Informationen (Gutachten sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) werden für die Dauer von sechs Wochen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich ausgelegt und im Internet zur Verfügung gestellt. Bei der vorgesehenen Auslegungsdauer wird die besondere planungsrechtliche Situation und Komplexität des Bebauungsplanverfahrens angemessen berücksichtigt.

Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende:

a) Umweltbezogene Gutachten und gutachterliche Untersuchungen

- Wohnungsbauvorhaben in der Böckinger Straße in Stuttgart-Zuffenhausen, Artenschutzfachliche Beurteilung (Phase I), Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Januar 2020
- B-Plan Böckinger Straße in Stuttgart, Artenschutzfachliche Beurteilung (Phase II), Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, November 2020
- Möglichkeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im B-Plan Böckinger Str. in Stuttgart, Unterlage zur Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Januar 2021
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im B-Plan Böckinger Str. in Stuttgart, Geeignete Anbringungsorte von Nisthilfen für betroffene Brutvögel, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Februar 2022
- B-Plan Böckinger Str. in Stuttgart, Maßnahmen zur Förderung von Wildbienen, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Dezember 2022
- B-Plan Böckinger Straße in Stuttgart, Dokumentation der Individuenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung GmbH, Februar 2023

- Gutachten Baumbewertung Böckinger Straße Teil 1 + Teil 2, Sachverständigenbüro Hartmut Neidlein, November 2020
- Bauvorhaben Böckinger Straße, Stuttgart-Rot, Verkehrsuntersuchung, BS Ingenieure, September 2018
- Bebauungsplan Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße („Zu 234“), Stuttgart-Rot, Verkehrsuntersuchung, BS Ingenieure, Januar 2023
- Bebauungsplan Wohngebiet nördlich der Böckinger Straße („Zu 234“), Schalltechnische Untersuchung, Soundplan GmbH, Februar 2024
- Projekt Böckinger Straße Stuttgart, Gebäudeverschattungsstudie (DIN EN 17037), GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH, Februar 2023
- Bebauungsplan Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234), Verschattungsstudie Umgebung des Plangebiets, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Dezember 2021
- Böckinger Straße Stuttgart-Rot, Bodengeologische Einschätzung, Wehrstein Geotechnik GmbH + Co. KG, April 2019
- Böckinger Straße Stuttgart-Rot, Geotechnisches Übersichtsgutachten, Wehrstein Geotechnik GmbH + Co. KG, Juli 2020
- Böckinger Straße Stuttgart-Rot, Ergänzung zum geotechnischen Bericht vom Juli 2020, Wehrstein Geotechnik GmbH + Co. KG, Mai 2021
- Projekt Böckinger Straße Stuttgart, Schwingungstechnische Untersuchung (DIN 4150), GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2020
- Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen/Luftbilddauswertung, S-Zuffenhausen, Böckinger Straße, Regierungspräsidium Stuttgart, August 2019

b) Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u. a. zu den Themen Natur- und Artenschutz, Lärmschutz, Stadtklima, Bodenschutz, Verkehr (siehe Anlagen 6 und 7)

- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Landwirtschaftskoordination, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25. Juni 2007
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 2. Juli 2007
- Deutsche Bahn AG, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 25. Juni 2007
- DB Energie GmbH, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 19. Juni 2007
- Evangelische Gesellschaft Stuttgart e.V. (eva), Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11. Juli 2007
- Landeshauptstadt Stuttgart, Gesundheitsamt, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 28. Juni 2007
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 21. Juni 2007
- Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 6. Juli 2007
- Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20. Juni 2007
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 12. Juli 2007

- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 8. November 2022 sowie Schreiben vom 5. August 2014 und vom 22. Juli 2021
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Umweltschutz, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 3. Juli 2023
- BUND Regionalverband Stuttgart, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27. Oktober 2022
- Deutsche Bahn AG, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27. Oktober 2022 und 27. Dezember 2019
- Landeshauptstadt Stuttgart, Gesundheitsamt, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27. September 2022
- Handwerkskammer Region Stuttgart, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 21. Oktober 2022
- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20. Oktober 2022
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 28. Oktober 2022
- Polizeipräsidium Stuttgart, Referat Prävention, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 11. Oktober 2022
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 18. Oktober 2022
- Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 24. Oktober 2022
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Umwelt, Schreiben im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 20. Oktober 2022
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Umwelt, Referat 55 - Naturschutz/Recht, Schreiben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom 1. März 2023

Die umweltbezogenen Äußerungen der Öffentlichkeit u. a. zu den Themen Natur- und Artenschutz, Lärmschutz, Stadtklima, Bodenschutz, Verkehr mit Stellungnahme der Verwaltung (siehe Anlage 5) werden ebenfalls ausgelegt.

7. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und den Vorhabenträgerinnen SWSG und eva wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. In dem Vertrag wurden u. a. Regelungen zu einer Projekt- und Bauverpflichtung sowie zu Aspekten der städtebaulich-architektonischen Gestaltung getroffen. Auch die Kostenübernahme u. a. für die Planung und Herstellung von erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, von sozialer und erschließungstechnischer Infrastruktur sowie für notwendige Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen wurde in dem Vertrag geregelt. Der Vertrag enthält außerdem eine Verpflichtung über die Herstellung von sozialen Mietwohnungen (SMW). Auch enthält der Vertrag Regelungen zur Umsetzung eines Energie- sowie Mobilitätskonzepts. Der vollständige städtebauliche Vertrag mit Anlagen ist in Anlage 9 beigelegt.

8. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil

8.1 Planungs- und Herstellungskosten

Die SWSG und die eva übernehmen als Vorhabenträgerinnen für ihre Flächen anteilig die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Kosten für die erforderlichen Gutachten.

Alle im Zusammenhang mit ihrem Vorhaben und auf dem jeweiligen Projektgrundstück anfallenden Kosten für Planung und Herstellung von Erschließungs- und grünordnerischen Maßnahmen übernimmt die SWSG und die eva. Dies betrifft insbesondere auch diejenigen Bereiche, die als öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche innerhalb der privaten Grundstücksflächen planungsrechtlich festgesetzt sind. Die Kostentragung für alle im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Böckinger Straße anfallenden Kosten (Planung und Herstellung) erfolgt anteilig zwischen den Vorhabenträgerinnen und der Landeshauptstadt gemäß einem Kostenübernahmeplan. Die Kostentragung für alle im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Roigheimer Straße anfallenden Kosten (Planung und Herstellung) übernimmt die Landeshauptstadt. Zu den genannten Aspekten wurden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (siehe Anlage 9) getroffen. Die Regelung weitergehender Details (beispielsweise bezüglich der Zuständigkeit für den späteren Unterhalt von Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Quartiers) sollen darüber hinaus gesondert vertraglich in einem Baudurchführungsvertrag getroffen werden.

Die abschließenden Kosten für Infrastrukturmaßnahmen sowie tiefbautechnische und grünordnerische Maßnahmen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Die Mittel für die seitens des Tiefbauamts erforderlichen Baumaßnahmen werden zum Doppelhaushalt 2026/2027 beim Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt angemeldet.

Die Kosten für erforderliche aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke werden von der SWSG übernommen. Der Mehrkostenanteil für lärmindernde Maßnahmen im Fahrbahnbereich der Böckinger Straße wird ebenfalls von der SWSG übernommen (Mehrkostenanteil, der sich gegenüber der Verwendung einer herkömmlichen Asphaltart ergibt).

Auch verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen zur Planung und Herstellung von sozialer Infrastruktur. So übernimmt die SWSG u. a. die Planungs- und Herstellungskosten für die geplante Begegnungsstätte und eine sechsgruppige Kindertagesstätte. Im Hinblick auf die Schaffung von gemeinbedarfsbezogener Infrastruktur wird ergänzend darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Schulbezirk der Uhlandschule liegt. Aufgrund der durch die Quartiersentwicklung zu erwartenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern erhöht sich die Zügigkeit der Schule. Es ist geplant, die zusätzlichen Klassen zunächst interimistisch unterzubringen bzw. schulorganisatorische Maßnahmen zu ergreifen. Im Rahmen der Planungen zum Schulcampus Rot werden dann die Entwicklungen der dortigen Schulen entsprechend angepasst und ggf. baulich erweitert.

8.2 Kosten für Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für planinduziert erforderliche Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig von den Vorhabenträgerinnen zu tragen. Die Zuordnung erfolgt dabei abhängig von der Größe und der Nutzungsmöglichkeiten (Baugrundstücke und Verkehrsflächen) der baulich nutzbaren Flächen. Demnach beträgt die Kostenaufteilung gemäß dem ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten Zuordnungsschlüssel 99 % zugeordnet der SWSG sowie 1 % zugeordnet der Landeshauptstadt (resultierend aus einer Neuordnung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche an der Böckinger Straße). Regelungen bezüglich der Übernahme der anteiligen Kosten sowie zur sachgerechten und dauerhaften Pflege dieser Flächen wurden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (siehe Anlage 9) getroffen.

8.3 Bodenordnende Maßnahmen

Wesentliche Teile des Plangebiets befinden sich bereits in Eigentum der Vorhabenträgerinnen oder sind diesen in Form von Erbbaurecht langfristig zugeordnet. Insbesondere in den Randbereichen des Plangebiets ist im Rahmen der Projektrealisierung jedoch eine Neuordnung der Grundstücke vorgesehen. So ist an verschiedenen Stellen im Plangebiet im Hinblick auf eine sinnvolle und erforderliche Arrondierung von Projektgrundstücken sowie Straßenflurstücken der Erwerb oder Verkauf von einzelnen, zumeist kleineren Teilflächen städtischer und privater Flurstücken notwendig. Anschließend an den Bereich des IGH soll außerdem das bestehende Erbbaurecht ausgedehnt und neu abgegrenzt werden. Hierzu sollen gesonderte Kauf- und Erbbaupachtverträge zwischen der Landeshauptstadt sowie den Vorhabenträgerinnen geschlossen werden.

Die abschließenden Kosten für den erforderlichen Grunderwerb und Flächentausch etc. werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ermittelt.

8.4 Beitragsrecht

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden, bereits bestehenden Erschließungsanlagen Böckinger Straße und Roigheimer Straße handelt es sich um altrechtliche Straßen, welche bereits in den 1950er Jahren im Vollausbau hergestellt wurden. Erschließungsbeiträge fallen hier daher keine an.

Bei der geplanten Anpassung des Straßenquerschnitts im östlichen Abschnitt der Böckinger Straße (inklusive der Herstellung eines beidseitigen Gehwegs) und der Schaffung von Baumstandorten an der nördlichen Seite der Straße handelt es sich um Umbaumaßnahmen. Auch geringfügige Anpassungen des Straßenquerschnitts im westlichen Abschnitt der Böckinger Straße und die Anpassung des Straßenquerschnitts in der Roigheimer Straße stellen aus beitragsrechtlicher Sicht Maßnahmen im Rahmen des Erhaltungsaufwands dar. Für diese Maßnahmen fallen ebenfalls keine Erschließungsbeiträge an.

Die Kostenübernahme bezüglich der Herstellung neuer Erschließungsanlagen (inkl. der tiefbautechnischen Infrastruktur) wird vertraglich zwischen den Vorhabenträgerinnen und der Landeshauptstadt geregelt (u. a. Kostenübernahme für Planung und Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb des Quartiers durch die SWSG). Inwieweit darüber hinaus Erschließungs- und Kanalbeiträge anfallen werden, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gesondert ermittelt.

8.5 Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rund 26,9 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt.

8.6 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Die SWSG hat sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet (Anlage 9), einen umfassenden Anteil an sozialen Mietwohnungen (SMW) zu realisieren. Dieser Anteil liegt über den Vorgaben des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Auch bezüglich der Kostenbeteiligung und Kostenübernahme (u. a. für die Herstellung von sozialen Infrastrukturmaßnahmen wie Kindertagesstätte und Begegnungsstätte) und der Sicherung von Stadtqualitäten wurden in diesem städtebaulichen Vertrag Regelungen in Orientierung am SIM getroffen.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt: ca. 57.816 m²

Diese setzt sich aus nachfolgenden Einzelflächen zusammen:

- Wohnbaufläche	ca. 27.880 m ²
- Sondergebiet	ca. 1.033 m ²
- Flächen für Gemeinbedarf	ca. 2.221 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.686 m ²
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	ca. 4.755 m ²
- Verkehrsgrünfläche	ca. 78 m ²
- Öffentliche Grünfläche	ca. 3.117 m ²
- Private Grünfläche	ca. 8.210 m ²
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 2.303 m ²
- Bahnfläche (als nachrichtliche Übernahme)	ca. 2.533 m ²