

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Wohnbaugebiet nördlich der Böckinger Straße (Zu 234)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Zuffenhausen**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB  
(im Jahr 2007)**

Ergänzender Hinweis:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss im Jahr 2007 durchgeführt. Zwischenzeitig wurde das Bebauungsplanverfahren über einen längeren Zeitraum nicht fortgeführt. Mittlerweile wurde das Bebauungsplanverfahren unter veränderten städtebaulichen Parametern wiederaufgenommen. Hieraus resultiert, dass die abgegebenen Stellungnahmen teilweise einen nur eingeschränkten unmittelbaren Bezug zur aktuell vorliegenden Planung haben.

**1. Erörterungstermin**

Gelegenheit zur Äußerung bestand im Rahmen eines Erörterungstermins am 26. Juni 2007 in Zuffenhausen unter Beteiligung des Bezirksvorstehers, des Amtes für Stadtplanung und Wohnen (damals Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) und zehn Bürgerinnen und Bürgern. Die Niederschrift über den Erörterungstermin kann in der Bebauungsplanverfahrensakte eingesehen werden.

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
Der weitere Wohnraumbedarf wird generell in Frage gestellt. Mit den Neubaugebieten „Im Raiser“ und „Hohlgrabenäcker“ ist der Wohnungsbedarf in Zuffenhausen ausreichend gedeckt.	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Die Äußerung zielt auf grundsätzliche Fragestellungen der Bedarfsermittlung und der Bedarfsdeckung von Wohnraum auf gesamtstädtischer Ebene. Diese sind auf der übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung zu klären. Die Wohnbaufläche an der Böckinger Straße ist Teil des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Der Entscheidungs- und Abwägungsprozess über eine Erforderlichkeit der Fläche ist demnach im Zuge der Flächennutzungsplanung getroffen worden. Der Bebauungsplan überführt die in der vorbereitenden Bauleitplanung festgelegten Zielsetzungen des Flächennutzungsplans in verbindliches Planungsrecht.</p>	nein

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Darüber hinaus ist anzumerken, dass in Stuttgart entsprechend der Wohnungsbedarfsanalyse (siehe Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030; Themenheft 2/2022 Statistik und Informationsmanagement, Herausgeber: Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart) weiterhin ein sehr hoher und dringlicher Bedarf an – auch bezahlbarem – Wohnraum besteht. Die Bedarfsdeckung muss stadtweit betrachtet werden. Daher ist der Bebauungsplan unabhängig von der Bedarfsdeckung in Zuffenhhausen und unabhängig von den mittlerweile weitestgehend entwickelten aufgeführten Neubaugebieten gerechtfertigt.</p>	
<p>Die Stadt sollte die gesetzlichen Verpflichtungen der Innen- vor Außenentwicklung konsequent verfolgen.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die Landeshauptstadt bekennt sich ausdrücklich zum Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB. Die Innenentwicklung wird mit unterschiedlichen hierfür geschaffenen Instrumenten wie bspw. dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), der Potenzialanalyse Wohnen (PAW) unterstützt und gefördert. Mögliche Standortalternativen im Innenbereich – beispielsweise im Stadtteil Rot – wurden daher im Vorlauf untersucht (u. a. im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans Rot, der PAW sowie dem NBS). Wie auch in anderen Teilen des Stadtgebiets konnten hierbei Innenentwicklungspotenziale (teils mit längerfristigem Entwicklungshorizont/teils im Bereich privater Grundstücksflächen) ermittelt und einer Entwicklung zugeführt werden (beispielsweise das ebenfalls in Entwicklung befindliche Quartier am Rotweg). Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt und dem damit einhergehenden sehr hohen, dringlichen Bedarf an</p>	<p>teils</p>

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>zusätzlichem, auch bezahlbarem Wohnraum (siehe Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030; Themenheft 2/2022 Statistik und Informationsmanagement, Herausgeber: Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart) wird die Notwendigkeit einer diese Innenentwicklungspotenziale ergänzenden Maßnahme in Form der Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße gesehen. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Nutzung teils vorhandener Erschließungsanlagen, kurzfristige Grundstücksverfügbarkeit bei der städtischen Wohnungsgesellschaft SWSG) ist dort eine zeitnahe Entwicklung des dringend benötigten Wohnraums möglich.</p> <p>Bei der Wohnbaufläche an der Böckinger Straße handelt es sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) um eine der letzten verbliebenen, noch nicht entwickelten Wohnbaufläche im Außenbereich. Eine Entscheidung (inkl. dem dazugehörigen Abwägungsprozess) über die Entwicklung der Fläche wurde demnach auf der Planungsebene des FNP abgewogen und durch den Gemeinderat getroffen. Die Entwicklung der Fläche ist demnach bereits seit längerem wichtiger Bestandteil der gesamtstädtischen Wohnbauentwicklungsplanung und nicht als eine hiervon losgelöste Einzelmaßnahme im Außenbereich zu werten. Die politischen Gremien haben zuletzt im Jahr 2019 (vgl. GRDRs 529/2019 bezüglich der Auslobung eines Planungswettbewerbs für das Plangebiet) die Entscheidung über die Entwicklung der Fläche bestätigt.</p>	
Die Lärmproblematik der Bahnstrecke (insbesondere Viadukt) verbietet die Ausweisung einer Wohnbaufläche bzw. ist der Kostenaufwand für eine aktive Lärmabschirmung unverhältnismäßig.	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die schalltechnischen Rahmenbedingungen (insbesondere auch be-</p>	ja

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>züglich des Bahnlärms) umfassend gutachterlich untersucht. Die Umgebung um das Plangebiet ist bereits heute teils stark durch Verkehrslärmimmissionen belastet (Analyse-Nullfall und Prognose-Nullfall). So kommt es entlang der Böckinger Straße und Roigheimer Straße insbesondere durch Schienenverkehrslärm (vor allem Güterverkehr) nachts zu einer teils deutlichen Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 ebenso wie der Grenzwerte der 16. BImSchV.</p> <p>Mit der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (u. a. Herstellung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke sowie von Unterschottermatten im Gleisbereich des Bahnviadukts, Herstellung der Lärmschutzwand LSW als Voraussetzung für den Erstbezug des Quartiers) kann ein sehr wirksamer, für das Plangebiet sowie für die umliegenden Bestandsgebiete zu teils deutlich verringerten Belastungen führender Lärmschutz geschaffen werden. Von den Schutzwirkungen profitieren demnach auch zahlreiche Anwohner in dem an das Plangebiet angrenzenden Bestandsquartier. Hierzu trägt auch die lärmabschirmende Wirkung bei, die sich durch die Aufsiedlung des neuen Quartiers (und dessen Gebäude) und der daraus entstehenden Pufferwirkung zwischen der Lärmquelle an der Bahnstrecke und der bestehenden Wohnbebauung ergibt.</p> <p>In Verbindung mit zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.</p> <p>Die Kosten für die Herstellung der aktiven Schallschutzmaßnahmen trägt die</p>	

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	Vorhabenträgerin SWSG, die auch den Wohnungsbau im Plangebiet realisiert.	
<p>Hinsichtlich der Umweltbelange wird in Bezug auf die Frischluftsituation (Nordhang) und der mit der beabsichtigten Aufsiedlung verbundenen CO<sub>2</sub>-Produktion eine vertiefende Bilanzierung gefordert.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden auch Belange des Schutzguts Klima und Luft intensiv geprüft und u. a. mit dem Amt für Umweltschutz erörtert sowie in einem Umweltbericht dargestellt.</p> <p>Grundsätzlich geht mit der baulichen Höhenentwicklung von Gebäuden auch die Gefahr einer Barrierewirkung in Bezug auf den Luftaustausch einher. Durch die Anordnung und Ausformung der Baufenster, die künftige mögliche Ausrichtung der Baukörper sowie die planungsrechtliche Begrenzung und Höhenstaffelung der Gebäude wird jedoch in Verbindung mit dem planungsrechtlich festgesetzten unbebauten Grünzug (Bereich ÖG1 entlang der Fußwegeverbindung ins Feuerbachtal) der vorhandene Kaltluftabfluss in nördliche Richtung nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. Dieser Grünzug am westlichen Rand des Plangebiets hat aufgrund seines Nord-Süd-Verlaufs und der topografischen Gegebenheiten eine klimarelevante Bedeutung für den Kaltluftabfluss u. a. aus dem Bereich Schoßbühl in Richtung Feuerbachtal. Dies bedeutet, dass eine Kaltluftstausituation und damit zusätzliche bioklimatische Nachteile im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen aufgrund der im Bebauungsplan definierten baulichen Möglichkeiten sowie dem planungsrechtlich gesicherten Erhalt/der planungsrechtlich gesicherten Entwicklung relevanter Grünflächen (insbesondere ÖG1) ebenso verhindert werden, wie eine erhebliche Beeinträchtigung des im Zusammenhang</p>	<p>teils</p>

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>mit dem Feuerbachtal zu betrachtenden Kaltluftsystems. Von weiterer klimatischer Relevanz sind darüber hinaus die im Osten des Plangebiets festgesetzten Grünflächen (ÖG2 sowie PG3). Diese haben aufgrund ihres Grünflächencharakters und der lediglich eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten ebenfalls klimarelevante Bedeutung.</p> <p>Weitere im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen (u. a. Pflanzverpflichtung von zumeist großkronigen Einzelbäumen, einfach intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, Begrünungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksflächen, Gliederung des Plangebiets durch insgesamt sechs planungsrechtlich gesicherte/teils bestehende Grünflächen) bewirken eine zusätzliche Reduzierung der thermischen Belastung.</p> <p>Es ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation oder des Kaltluftvolumenstroms nicht angenommen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt soweit verringert und kompensiert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.</p> <p>Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine bauliche Entwicklung ist auch von einer Klimarelevanz des Bebauungsplans auszugehen. 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. Eine für die Planungsebene der Bauleitplanung geeignete und mit vertretbarem Aufwand zu bearbeitende CO<sub>2</sub>-Bilanzierungsmethode gibt es derzeit nicht. Darüber hinaus wird dies gesetzlich auch nicht gefordert.</p>	

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Die vorhandene Infrastruktur lässt kein weiteres Baugebiet zu.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Bei der Quartiersentwicklung kann bestehende Erschließungsinfrastruktur (bislang nur einseitig bebaute Böckinger Straße, vorhandenes gutes ÖPNV-Angebot etc.) genutzt werden. Ebenso kann die entwässerungstechnische Erschließung teilweise über bestehende Infrastruktur erfolgen.</p> <p>In denjenigen Bereichen, in denen im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung zusätzliche Infrastruktur erforderlich ist (beispielsweise bei gemeinbedarfsbezogenen Nutzungen), wird diese ergänzt (siehe u. a. im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte, eine Begegnungsstätte/ein Stadtteilhaus, Spielplatzflächen). Diese Nutzungen stehen der Allgemeinheit (und damit auch für die Anwohner im Bestand) zur Verfügung.</p>	<p>teils</p>
<p>Die von der Verwaltung prognostizierte Aufwertung des Stadtbezirks Rot ist in Frage zu stellen, das weitere Wohngebiet ist eher eine Belastung für Rot (sozialer Friede/Männerwohneheim).</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht wird durch die Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße ein umfassender Beitrag zu einer Aufwertung insbesondere im östlichen Teil des Stadtteils Rot geleistet. U. a. ist eine gestalterische Aufwertung der Böckinger Straße sowie der Roigheimer Straße vorgesehen. Für die Allgemeinheit nutzbare (und damit auch für die Anwohner im Bestand) öffentliche Grün- und Spielplatzflächen werden ebenso geschaffen, wie Aufenthalts- und Treffpunktmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Soziale Infrastruktur wie eine Kindertagesstätte und eine Begegnungsstätte/ein Stadtteilhaus bilden wei-</p>	<p>nein</p>

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>tere wichtige Bausteine im neuen Quartier, von denen auch die angrenzenden Bestandsquartiere profitieren können.</p> <p>Es soll ein für alle offenes, integratives Quartier mit Orten u. a. der gemeinschaftlichen Begegnung und des sozialen Miteinanders geschaffen werden. Die Nutzungen der Evangelischen Gesellschaft e. V. (eva) bilden dabei einen wichtigen Baustein im Gesamtkonzept mit dem Ziel eines Miteinanders von verschiedenen Nutzergruppen in Wohn- und Freiräumen mit neuen Formen der Partizipation und solidarischen Konzepten des Teilens. Das neue Quartier kann insofern eine städtebaulich-funktionale Bereicherung für den Stadtteil Rot bilden.</p>	
<p>Ein qualifizierter Grünordnungsplan ist zu erstellen.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltbelange werden in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht ausführlich entsprechend den rechtlichen Anforderungen und den fachlichen Standards ermittelt und bewertet. Der Bebauungsplan trifft umfangreiche und qualifizierte planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung. Grundlage dafür sind die grünplanerischen Inhalte des städtebaulichen Wettbewerbs und dessen Überarbeitung sowie planerische Weiterentwicklung. Darüber hinaus werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendige Maßnahmen geregelt. Die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplans, welcher dann in den zeichnerischen sowie textlichen Teil zu integrieren wäre, erübrigt sich daher.</p>	<p>nein</p>



Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Die vom Immanuel-Grözingen-Haus (Männerwohnheim) angepachtete Fläche von ca. 1 ha sollte für therapeutische Zwecke weit möglichst erhalten bleiben.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die positiven Impulse, die sich aus den heutigen Nutzungen der eva und des Immanuel-Grözingen-Hauses (IGH) auch für das benachbarte Bestandsquartier generieren, werden von städtischer Seite begrüßt. Wesentliches stadtplanerisches Ziel ist daher die Entwicklung eines integrativen Quartiers, in dem die Nutzungen des IGH einen wichtigen Baustein bilden. In Abstimmung mit der eva wurden entsprechende Regelungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Die Einrichtung des IGH erhält planungsrechtlich festgesetzte Erweiterungs- und Ersatzflächen innerhalb des Quartiers (u. a. in Form eines Sondergebiets SO). Das Hochhaus des IGH wird planungsrechtlich in seiner Lage und Höhenentwicklung gesichert.</p> <p>Der Kernbereich des bestehenden Gartens des IGH wird als Grünfläche PG1 mit der Zweckbestimmung Quartiersgarten planungsrechtlich gesichert und bleibt damit erhalten. Das tagesstrukturierende Beschäftigungsangebot für die Bewohner des IGH bleibt hier ebenso möglich wie die Funktion des Gartens als Nachbarschaftsgarten mit der Möglichkeit für Aufenthalt und als Treffpunkt für die Nachbarschaft.</p> <p>Um einen möglichst hohen Anteil an neuem, dringend benötigtem, insbesondere auch bezahlbarem 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 Gartens des IGH erforderlich. Als Ersatz für den entfallenden Teil des Gartens ist im östlichen Plangebiet eine weitere Grünfläche (PG3 mit der Zweckbestimmung Anlage</p>	<p>ja</p>

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	für gärtnerische Nutzung/Kleintierhaltung) geplant. Eine Nutzung dieses Bereichs durch die eva und die Bewohner des IGH ist ebenfalls möglich und auch vorgesehen.	
Der Erschließungsaufwand wird unverhältnismäßig hoch werden.	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Bei der Quartiersentwicklung kann bestehende Erschließungsinfrastruktur genutzt werden. Hierbei ist insbesondere die bislang nur einseitig bebaute Böckinger Straße zu erwähnen, die als vorhandenes Erschließungselement genutzt werden kann. U. a. deswegen wird ein insgesamt flächensparendes Erschließungskonzept ermöglicht. Auch das gut ausgebaute ÖPNV-Angebot kann für die Erschließung genutzt werden. Ebenso kann die entwässerungstechnische Erschließung teilweise über bestehende Infrastruktur erfolgen.</p>	nein
Die Böckinger Straße ist heute schon stark belastet, insbesondere der ruhende Verkehr (Anwohner östlich des Rotwegs) stellt ein Problem dar. Daher sind bei einer weiteren Aufsiedlung mehr als ein Stellplatz pro Wohneinheit zu fordern.	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist es, ein möglichst autoarmes Quartier zu entwickeln, um somit u. a. die Aufenthalts- und Umweltqualität zu steigern. Dies führt zu einer Beschränkung der zulässigen Herstellung von Kfz-Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet (WA). Alternative, umwelt- und ressourcenschonende sowie flächensparende Formen der Mobilität sollen stattdessen gefördert werden. Einen wesentlichen Baustein im alternativen Mobilitätsangebot bildet dabei der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) mit seinem bereits vorhandenen Angebot (u. a. Stadtbahn-Haltestelle Tapachstraße). Um die individu-</p>	nein

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>elle Mobilität der künftig im neuen Quartier wohnenden Personen zu gewährleisten sowie den öffentlichen und privaten Stellplatzbedarf zu minimieren, sollen u. a. im Rahmen einer geteilten Mobilität ein Leihangebot an E- und Lastenfahräder ebenso geschaffen werden wie für Kfz (Carsharing). Die verschiedenen Aspekte werden im Rahmen eines Mobilitätskonzepts zusammengeführt. Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts wurde in einem städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgerinnen geregelt.</p> <p>Die Reduzierung des zulässigen Stellplatzschlüssels (im Zusammenhang mit Wohnnutzung) bewirkt zudem eine Verminderung des lärm- und schadstoffzeugenden Pkw-Erschließungsverkehrs (An- und Abfahrtsverkehr), der planinduziert entsteht. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung, die erheblich nachteilige Beeinträchtigungen für das Bestandsquartier an der Böckinger Straße und am Rotweg mit sich bringt, ist nicht anzunehmen.</p>	
<p>Der mit der Aufsiedlung notwendige Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen (KiTa/Schule) führt zu einer weiteren Belastung des öffentlichen Haushalts.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Die Kosten für einzelne Infrastrukturmaßnahmen werden anteilig oder vollständig auf die Vorhabenträgerinnen umgelegt und von diesen übernommen. Entsprechende Regelungen hierzu wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Vorhabenträgerinnen und der Landeshauptstadt getroffen.</p>	nein
<p>Die bestehenden gewerblichen Nutzungen, südöstlich an das Plangebiet angrenzend, dürfen durch die geplante Aufsiedlung keine Einschränkungen (Betriebsabläufe, Verkehr) erfahren.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die Belange der an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe wurden</p>	ja

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>intensiv erörtert und geprüft (u. a. erfolgte eine Kontaktaufnahme mit betroffenen Gewerbebetrieben). Bezüglich der Betriebsabläufe wurden zwei Aspekte (Verkehr/Anlieferung und mögliche schalltechnische Auswirkungen) als relevant bewertet.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und der damit einhergehenden verkehrlichen Untersuchung wurde die Anlieferungssituation der genannten Gewerbebetriebe intensiv erörtert (u. a. erfolgte eine Kontaktaufnahme mit den betroffenen Gewerbebetrieben). Es wurde eine Variante für eine künftige Anlieferung der Betriebe entwickelt, die im Gegensatz zu alternativen, vorliegenden Ansätzen auch aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht als zulässig zu werten ist. Hierfür ist vorgesehen, im Bereich angrenzend an den Gewerbebetrieb Böckinger Straße 29 eine Lieferzone einzurichten – dies im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Böckinger Straße.</p> <p>Die Böckinger Straße wird eine ausreichende Dimensionierung behalten. Teilweise müssen für die Anlieferung der Betriebe Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen oder zeitlich beschränkt werden. Eine verkehrliche Machbarkeit der vorgesehenen Variante – auch in Kombination mit der vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt – wurde gutachterlich im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung geprüft und bestätigt. Nach den vorliegenden Angaben wird auch der Anlieferverkehr des an der Böckinger Straße 36 ansässigen Betriebs im Bereich des Gewerbebetriebs Böckinger Straße 29 abgewickelt, daher gilt für diesen Betrieb Entsprechendes.</p> <p>In der Gesamtabwägung (auch der Belange der Gewerbetreibenden) stellt die</p>	

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>geplante Ausweisung einer Lieferzone auf öffentlicher Fläche und der damit einhergehende Entfall von mehreren Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum bei gleichzeitiger Herstellung von aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zulässigen Verhältnissen einen umfassenden Kompromissansatz dar. Eine abschließende Regelung der vorgesehenen Variante kann jedoch nicht auf planungsrechtlicher Basis erfolgen, sondern muss mittels straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen getroffen werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Aufgrund der Nähe zu der angrenzenden Bestandswohnbauung müssen sämtliche bestehenden Gewerbebetriebe bereits heute die entsprechenden Anforderungen der DIN 18005 sowie der TA Lärm einhalten und mit einer Wohnnutzung/den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen grundsätzlich verträglich sein. Dies bedeutet, dass die Betriebe hinsichtlich der möglichen Lärmemissionen schon aktuell stark eingeschränkt sind. Insbesondere in den Nachtstunden ist davon auszugehen, dass diese Einschränkung bereits im Bestand zu einem verringerten Maß an möglichen Emissionen führt und damit eine gewerbegebietstypische Nutzung nachts ausschließt. Darüber hinaus befindet sich ein wesentlicher Teil der Bestandsbetriebe in einem Hofinnenbereich, bei dem die bestehende Randbebauung an der Böckinger Straße gegenüber dem neuen Wohnquartier eine abschirmende Wirkung übernimmt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt unter Ansetzung eines Worst-case-Szenarios (Annahme: sämtliche bestehenden gewerblichen Nutzungen an der Böckinger Straße finden in einem hohen Nutzungsgrad gleichzeitig bei durchgehendem Betrieb von 6.00 bis</p>	

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>22.00 Uhr statt) zu dem Ergebnis, dass mit den angesetzten heutigen Gewerbeemissionen an allen Immissionsorten im Plangebiet die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden können. Die aktuelle Nutzung der Gewerbebetriebe ist demnach mit der geplanten schutzbedürftigen Nutzung (u. a. Wohnen) im Plangebiet vereinbar. Es kommt zu keiner planinduzierten Einschränkung dieser Betriebe. Der als Worstcase-Annahme ermittelte und auch in Nachbarschaft zu der künftigen schutzbedürftigen Nutzung noch mögliche Emissionspegel von <math>LWA'' = 61,8 \text{ dB/m}^2</math> liegt dabei über dem gemäß DIN 18005 für gewerbegebietstypische Emissionen anzusetzenden Wert von <math>LWA'' = 60,0 \text{ dB/m}^2</math>.</p> <p>In einem weiteren Schritt wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob es durch das neue Quartier an der Böckinger Straße zu Einschränkungen in den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für das planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiet (BP 1964/39) östlich der Böckinger Straße kommen kann. Durch iterative Erhöhung des flächenbezogenen Schallleistungspegels wurde dabei ermittelt, welches Entwicklungspotenzial im Gewerbegebiet zukünftig besteht. Die Berechnungen ergeben, dass nach Realisierung des Plangebiets ein flächenbezogener Schallleistungspegel von <math>LWA'' = 62,9 \text{ dB/m}^2</math> im Bereich des Gewerbegebiets noch mit den Anforderungen der TA Lärm vereinbar wäre. Das schalltechnische Entwicklungspotenzial von <math>1,1 \text{ dB/m}^2</math> (in Relation auf den Worstcase-Ansatz des zuvor genannten aktuellen flächenbezogenen Schallleistungspegels von <math>LWA'' = 61,8 \text{ dB/m}^2</math>) für eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich entspricht einem Spielraum von etwa 30 %. Der ermittelte</p>	

Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	be- rück- sich- tigt
	mögliche flächenbezogene Schallleistungspegel ist eher industriegebietstypisch als gewerbegebietstypisch. In Anbetracht der vorgenannten Aspekte lässt sich feststellen, dass die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets tagsüber weiterhin gewährleistet bleibt (mit schalltechnischem Entwicklungspotenzial). In den Nachtstunden ist das Gewerbegebiet bereits heute stark eingeschränkt und nicht gewerbegebietstypisch nutzbar. Hieran ergeben sich gegenüber dem heutigen Bestand planinduziert jedoch keine Änderungen.	

## 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15. Juni bis 28. Juni 2007 durchgeführt. Es wurden während dieses Zeitraums fünf schriftliche Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht. Die fünf schriftlichen Stellungnahmen sind vollständig nachfolgend dargelegt.

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	be- rück- sich- tigt
<b><u>Rd-Nr. 5 01</u></b> (Schreiben vom 25. Juni 2007)  <b>Parkplatzprobleme</b> Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir als Anlieger der Böckinger Straße bereits jetzt schon massive Parkplatzprobleme bzw. Probleme mit Falschparkern haben. Wir sind als Gewerbebetrieb darauf angewiesen, dass unsere Lieferanten die Böckinger Straße ungehindert befahren können. Die Problematik ist sowohl im Bezirkssamt als auch bei der Polizei in Zufenhausen bekannt. Wir gehen davon aus, dass mit Erschließung eines neuen Wohngebiets die Situation nicht besser, sondern eh-	Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:  Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und der damit einhergehenden verkehrlichen Untersuchung wurde die Anliefer-situation der genannten Gewerbebetriebe intensiv erörtert und geprüft (u. a. erfolgte eine Kontaktaufnahme mit den betroffenen Gewerbebetrieben). Es wurde eine Variante für eine künftige Anlieferung der Betriebe entwickelt, die im Gegensatz zu alternativen, vorliegenden Ansätzen auch aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht als zulässig zu werten ist. Hierfür ist vorgesehen, im	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>er verschärft wird. Unser Kontaktpolizist ist mit der Situation bestens vertraut. Ggf. Kontakt aufnehmen.</p>	<p>Bereich angrenzend an den Gewerbebetrieb Böckinger Straße 29 eine Lieferzone einzurichten – dies im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Böckinger Straße.</p> <p>Die Böckinger Straße wird eine ausreichende Dimensionierung behalten. Teilweise müssen für die Anlieferung der Betriebe Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen oder zeitlich beschränkt werden. Eine verkehrliche Machbarkeit der vorgesehenen Variante – auch in Kombination mit der vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt – wurde gutachterlich im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung geprüft und bestätigt. Nach den vorliegenden Angaben wird auch der Anlieferverkehr des an der Böckinger Straße 36 ansässigen Betriebs im Bereich des Gewerbebetriebs Böckinger Straße 29 abgewickelt, daher gilt für diesen Betrieb Entsprechendes.</p> <p>In der Gesamtabwägung (auch der Belange der Gewerbetreibenden) stellt die geplante Ausweisung einer Lieferzone auf öffentlicher Fläche und der einhergehende Entfall von mehreren Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum bei gleichzeitiger Herstellung von aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zulässigen Verhältnissen einen umfassenden Kompromissansatz dar. Eine abschließende Regelung der vorgesehenen Variante kann jedoch nicht auf planungsrechtlicher Basis erfolgen, sondern muss mittels straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen getroffen werden.</p> <p>Die Bilanz an öffentlichen Stellplätzen im Bereich Böckinger Straße (Ost-West-Abschnitt) und Roigheimer Straße wird – trotz einer Neugliederung und Umverteilung der öffentlichen Stellplätze entlang des Straßenraums – gegenüber</p>	



Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>dem Ist-Zustand weitgehend ausgeglichen bleiben. Teil der Neugliederung sind neu zu schaffende Baumstandorte, die u. a. als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB erforderlich werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum ist darüber hinaus Folgendes zu erwähnen: Insbesondere um für bestehende Gewerbebetriebe im östlichen Teil der Böckinger Straße eine künftig auch aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zulässige Anliefermöglichkeit zu schaffen und gleichzeitig Erschließungsverkehre zu entflechten (u. a. im Kontext mit der Erschließung der geplanten Quartierstiefgarage), soll im öffentlichen Straßenraum der Böckinger Straße eine Lieferzone ausgewiesen werden (vor dem Bereich Böckinger Straße 29). Um eine Zufahrt für Lkw zu dieser Lieferzone zu ermöglichen, müssen außerhalb des Plangebiets entlang der parallel zum Rotweg verlaufenden Seitenstraße (Abschnitt zwischen Stamitzweg und Böckinger Straße) Längsstellplätze entfallen. Hierbei handelt es sich jedoch ohnehin um ein hälftiges Gehwegparken. Im Bereich eines Gehwegs, der von und zu einem Z-Übergang der Stadtbahn führt, ist dies daher zusätzlich als Maßnahme zur Verbesserung der verkehrlichen Sicherheit und Aufwertung der Fußwegebeziehung zu werten. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils der Böckinger Straße müssen außerdem um etwa zwei Stellplätze reduziert oder zeitlich beschränkt werden.</p>	
<p><b>Frischlufschneise</b> Des Weiteren ist die Frischlufschneise für unseren Bereich bei West-Wetterlagen mit Sicherheit ebenfalls beeinträchtigt.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>§ 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden auch Belange des Schutzguts Klima und Luft intensiv geprüft und u. a. mit dem Amt für Umweltschutz erörtert sowie in einem Umweltbericht dargestellt.</p> <p>Grundsätzlich geht mit der baulichen Höhenentwicklung von Gebäuden auch die Gefahr einer Barrierewirkung in Bezug auf den Luftaustausch einher. Durch die Anordnung und Ausformung der Baufenster, die künftige mögliche Ausrichtung der Baukörper sowie die planungsrechtliche Begrenzung und Höhenstaffelung der Gebäude wird jedoch in Verbindung mit dem planungsrechtlich festgesetzten unbebauten Grünzug (Bereich ÖG1 entlang der Fußwegeverbindung ins Feuerbachtal) der vorhandene Kaltluftabfluss in nördliche Richtung nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. Dieser Grünzug am westlichen Rand des Plangebiets hat aufgrund seines Nord-Süd-Verlaufs und der topografischen Gegebenheiten eine klimarelevante Bedeutung für den Kaltluftabfluss u. a. aus dem Bereich Schoßbühl in Richtung Feuerbachtal. Dies bedeutet, dass eine Kaltluftstausituation und damit zusätzliche bioklimatische Nachteile im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen aufgrund der im Bebauungsplan definierten baulichen Möglichkeiten sowie dem planungsrechtlich gesicherten Erhalt/der planungsrechtlich gesicherten Entwicklung relevanter Grünflächen (insbesondere ÖG1) ebenso verhindert werden, wie eine erhebliche Beeinträchtigung des im Zusammenhang mit dem Feuerbachtal zu betrachtenden Kaltluftsystems. Von weiterer klimatischer Relevanz sind darüber hinaus die im Osten des Plangebiets festgesetzten Grünflächen (ÖG2 sowie PG3). Diese haben aufgrund ihres Grünflächencha-</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>rakters und der lediglich eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten ebenfalls klimarelevante Bedeutung.</p> <p>Weitere im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen (u. a. Pflanzverpflichtung von zumeist großkronigen Einzelbäumen, einfach intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, Begrünungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksflächen, Gliederung des Plangebiets durch insgesamt sechs planungsrechtlich gesicherte/teils bestehende Grünflächen) bewirken eine zusätzliche Reduzierung der thermischen Belastung.</p> <p>Es ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation oder des Kaltluftvolumenstroms nicht angenommen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt soweit verringert und kompensiert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.</p>	
<p><b>Keine Bebauung</b> Es gibt mit Sicherheit viele Gründe gegen die Bebauung vorzugehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p><b><u>Rd-Nr. 5 02</u></b> (Schreiben vom 28. Juni 2007)</p> <p><b>Bahnlärm</b> In diesem Gebiet ist der Bahnlärm besonders nachts sehr erheblich. Wir gehen davon aus, dass Interessenten nur am Tage (wahrscheinlich hauptsächlich am Wochenende) sich das Gelände anschauen werden. Den Eindruck den sie hier gewinnen ist völlig falsch. Es ist damit zu rechnen, dass nach der Bebauung mit erheblichen Forderungen in Punkto Lärmschutzmaßnahmen zu rechnen ist. Wir glauben nicht, dass man den Viadukt schallisolieren kann. Wir selbst leiden sehr unter dieser Lärmbelästigung des</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die schalltechnischen Rahmenbedingungen (insbesondere auch bezüglich des Bahnlärms) umfassend gutachterlich untersucht. Die Umgebung um das Plangebiet (u. a. auch im Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens) ist bereits heute teils stark durch Verkehrslärmmissionen belastet (Analyse-Nullfall und Prognose-Nullfall). So kommt es entlang</p>	<p>ja</p>

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>nachts, und möchten zukünftigen Bewohnern diese Leiden ersparen.</p>	<p>der Böckinger Straße und Roigheimer Straße insbesondere durch Schienenverkehrslärm (vor allem Güterverkehr) nachts zu einer teils deutlichen Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 ebenso wie der Grenzwerte der 16. BImSchV.</p> <p>Mit der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (u. a. Herstellung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke sowie von Unterschottermatten im Gleisbereich des Bahnviadukts, Herstellung der Lärmschutzwand LSW als Voraussetzung für den Erstbezug des Quartiers) kann ein sehr wirksamer, für das Plangebiet sowie für die umliegenden Bestandsgebiete zu teils deutlich verringerten Belastungen führender Lärmschutz geschaffen werden. Von den Schutzwirkungen profitieren demnach auch zahlreiche Anwohner in dem an das Plangebiet angrenzenden Bestandsquartier, so u. a. auch der Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens. Hierzu trägt auch die lärmabschirmende Wirkung bei, die sich durch die Aufsiedlung des neuen Quartiers (und dessen Gebäude) und der daraus entstehenden Pufferwirkung zwischen der Lärmquelle an der Bahnstrecke und der bestehenden Wohnbebauung ergibt.</p>	
<p><b><u>Rd-Nr. 5 03</u></b> (Schreiben vom 26. Juni 2007)</p> <p>Gegen die Bebauung des Gebietes, wie in der Auslegung enthalten, erheben wir folgende Bedenken/Einwände:</p> <p><b>Keine Bebauung</b> Generell bezweifeln wir die Notwendigkeit einer weiteren Baufläche ne-</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p>	<p>nein</p>

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>ben den in unmittelbarer Nähe befindlichen, neueren oder entstehenden Baugebieten:  Im Raiser, Tapachstraße, Hohlgrabenäcker, Roter Stich.  Im Raiser stehen nach wie vor Häuser leer, das Gebiet Hohlgrabenäcker wird sich aufgrund seiner Größe wohl erst über Jahre füllen.</p>	<p>Die Äußerung zielt auf grundsätzliche Fragestellungen der Bedarfsermittlung und der Bedarfsdeckung von Wohnraum auf gesamtstädtischer Ebene. Diese sind auf der übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung zu klären. Die Wohnbaufläche an der Böckinger Straße ist Teil des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Der Entscheidungs- und Abwägungsprozess über eine Erforderlichkeit der Fläche ist demnach im Zuge der Flächennutzungsplanung getroffen worden. Der Bebauungsplan überführt die in der vorbereitenden Bauleitplanung festgelegten Zielsetzungen des Flächennutzungsplans in verbindliches Planungsrecht.</p> <p>Darüber hinaus ist anzumerken, dass in Stuttgart entsprechend der Wohnungsbedarfsanalyse (siehe Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030; Themenheft 2/2022 Statistik und Informationsmanagement, Herausgeber: Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart) weiterhin ein sehr hoher und dringlicher Bedarf an – auch bezahlbarem – Wohnraum besteht. Die Bedarfsdeckung muss stadtweit betrachtet werden. Daher ist der Bebauungsplan unabhängig von der Bedarfsdeckung in Zuffenhäusern und unabhängig von den mittlerweile weitestgehend entwickelten, im Schreiben aufgeführten Neubaugebieten gerechtfertigt.</p>	
<p>Eine Aufwertung von Rot durch die Bebauung können wir nicht erkennen.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht wird durch die Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße ein umfassender Beitrag zu einer Aufwertung insbesondere im östlichen Teil des Stadtteils Rot geleistet. U. a. ist eine gestalterische Aufwertung</p>	nein

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>der Böckinger Straße sowie der Roigheimer Straße vorgesehen. Für die Allgemeinheit nutzbare (und damit auch für die Anwohner im Bestand) öffentliche Grün- und Spielplatzflächen werden ebenso geschaffen, wie Aufenthalts- und Treffpunktmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Soziale Infrastruktur wie eine Kindertagesstätte und eine Begegnungsstätte/ein Stadtteilhaus bilden weitere wichtige Bausteine im neuen Quartier, von denen auch die angrenzenden Bestandsquartiere profitieren können.</p> <p>Es soll ein für alle offenes, integratives Quartier mit Orten u. a. der gemeinschaftlichen Begegnung und des sozialen Miteinanders geschaffen werden. Das neue Quartier kann insofern eine städtebaulich-funktionale Bereicherung für den Stadtteil Rot bilden.</p>	
<p><b>Bahnlärm</b> Das Gebiet ist durch die Bahnlinie sehr stark lärmbelastet.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die schalltechnischen Rahmenbedingungen (insbesondere auch bezüglich des Bahnlärms) umfassend gutachterlich untersucht. Die Umgebung um das Plangebiet (u. a. auch im Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens) ist bereits heute teils stark durch Verkehrslärmimmissionen belastet (Analyse-Nullfall und Prognose-Nullfall). So kommt es entlang der Böckinger Straße und Roigheimer Straße insbesondere durch Schienenverkehrslärm (vor allem Güterverkehr) nachts zu einer teils deutlichen Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 ebenso wie der Grenzwerte der 16. BImSchV.</p> <p>Mit der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>und Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (u. a. Herstellung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke sowie von Unterschottermatten im Gleisbereich des Bahnviadukts, Herstellung der Lärmschutzwand LSW als Voraussetzung für den Erstbezug des Quartiers) kann ein sehr wirksamer, für das Plangebiet sowie für die umliegenden Bestandsgebiete zu teils deutlich verringerten Belastungen führender Lärmschutz geschaffen werden. Von den Schutzwirkungen profitieren demnach auch zahlreiche Anwohner in dem an das Plangebiet angrenzenden Bestandsquartier, so u. a. auch der Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens. Hierzu trägt auch die lärmabschirmende Wirkung bei, die sich durch die Aufsiedlung des neuen Quartiers (und dessen Gebäude) und der daraus entstehenden Pufferwirkung zwischen der Lärmquelle an der Bahnstrecke und der bestehenden Wohnbebauung ergibt.</p> <p>In Verbindung mit zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.</p>	
<p><b>Nordhang und Erschließungskosten</b></p> <p>Es ist erheblich nach Norden geneigt und außer der Böckinger Straße ist keinerlei „Infrastruktur“ vorhanden. Letztere Punkte würden zu sehr hohen Erschließungs- und Baukosten, also auch zu relativ hohen Kosten für die Häuser bzw. Wohnungen führen. Es erscheint uns sehr fraglich, ob seitens potentieller Käufer Interesse an teuren, dabei aber lärmbelasteten und nach Norden ausgerichteten Wohnflächen besteht.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Ein die topografischen Verhältnisse (u. a. die Nordhanglage) berücksichtigender städtebaulich-architektonischer Entwurf wurde im Rahmen eines international ausgelobten Planungswettbewerbs ermittelt. Der Entwurf des ersten Preisträgers aus diesem Wettbewerb dient als planerische Grundlage für den</p>	nein

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Bebauungsplan und soll entsprechend umgesetzt werden.</p> <p>Bei der Quartiersentwicklung kann bestehende Erschließungsinfrastruktur genutzt werden. Hierbei ist insbesondere die bislang nur einseitig bebaute Böckinger Straße zu erwähnen, die als vorhandenes Erschließungselement genutzt werden kann. U. a. deswegen wird ein insgesamt flächensparendes Erschließungskonzept ermöglicht. Auch das gut ausgebaute ÖPNV-Angebot kann für die Erschließung genutzt werden. Ebenso kann die entwässerungstechnische Erschließung teilweise über bestehende Infrastruktur erfolgen.</p> <p>In denjenigen Bereichen, in denen im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung zusätzliche Infrastruktur erforderlich ist (beispielsweise bei gemeinbedarfsbezogenen Nutzungen), wird diese ergänzt (siehe u. a. im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte, eine Begegnungsstätte/ein Stadtteilhaus, Spielplatzflächen). Diese Nutzungen stehen der Allgemeinheit (und damit auch für die Anwohner im Bestand) zur Verfügung.</p> <p>Eine Entwicklung des neuen Quartiers ist durch die städtische Wohnungsbau-gesellschaft SWSG geplant. Ein hoher Anteil der Wohnungen soll im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus geschaffen werden. Demnach ist ein Verkauf von Wohnungen an Einzelkäufer nicht vorgesehen.</p> <p>Bezüglich der genannten Lärmbelastung wird auf zuvor genannten Aspekte verwiesen.</p>	
<p><b>Bestandsbebauung</b> Ein Vergleich mit der Rotwegsiedlung ist unsinnig, weil dort zum einen die</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p>	<p>teils</p>



Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Gebäude selbst nicht am Hang, sondern in der Ebene stehen, zum anderen die Lärmbelastung deutlich geringer ist.</p> <p>Ein gestalterischer Zusammenhang des Ortsrands zwischen Rotwegsiedlung und dem geplanten Gebiet scheint zwar auf dem Plan gegeben, ist aber in natura nicht vorhanden, weil die Verbindung durch die Ernst-Abbe-Schule und das Immanuel-Grözinger-Haus nicht gegeben ist und die Topographie völlig verschieden ist.</p>	<p>Ein vergleichender Bezug zur Rotwegsiedlung wird in der aktuellen Planungsphase nicht hergestellt. Eine stadtplanerische Gesamtbetrachtung des nördlichen Ortsrands von Rot ist im Laufe der städtebaulichen Planungsphase erfolgt.</p>	
<p><b>Übergang in die freie Landschaft</b></p> <p>Es ist ein Widerspruch in sich, durch eine dichte, bis zu dreistöckige Bebauung einer bisher unbebauten Fläche einen „Übergang in die freie Landschaft“ gestalten zu wollen. Auch durch Pflanzgebote lässt sich in den Minimalgärten der verdichteten Bauweise keinesfalls eine Einbindung in die Landschaft erreichen, da allenfalls Kleinbäume gepflanzt werden können. Die übrige Begrünung wird, wie in allen anderen Neubaugebieten mit verdichteter Bauweise aus Kirschlorbeer und Thujahecken neben Kleinst-Rasenflächen und einigen Blümchen bestehen.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt und dessen Umsetzung durch diesen planungsrechtlich gesichert wird, sieht gemeinschaftlich nutzbare, in einer dementsprechenden Größenentwicklung angelegte Wohnhöfe vor. Diese öffnen sich in Richtung Norden und dem dort angrenzenden Frei- und Landschaftsraum. Die Wohnhöfe sind zu begrünen sowie mit großkronigen, heimischen Bäumen zu bepflanzen. Der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Freiraum wird durch die sich öffnenden Wohnhöfe sowie durch eine über die komplette Länge des Plangebiets verlaufende Pflanzverpflichtungsfläche (Bereich pv1) und eine baumbestandene Grünfläche zur Gebietsrandeingrünung (Bereich M1) gebildet. Entsprechend dem Bebauungsplan sind auch dort großkronige, heimische Bäume zu pflanzen.</p>	ja
<p><b>Naherholung</b></p> <p>Die geplante Baufläche wird vor allem im Bereich des Fußweges nach Zazenhausen sehr stark von Spaziergängern frequentiert und trägt somit auch zur Lebensqualität in Rot bei. Einen Vorteil von Rot sehen nicht nur</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Durch die Quartiersentwicklung werden neue Möglichkeiten der Naherholung</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>wir darin, dass Freiflächen sehr schnell erreichbar sind. Mit den Hohlgrabenäckern geht bereits in unmittelbarer Nähe eine wichtige Fläche in dieser Hinsicht verloren. Eine weitere Bebauung von Freiflächen ist durchaus mit der Gefahr verbunden, dass jetzige, sozial besser gestellte Einwohner von Rot wegziehen. Gerade diese Einwohner sollten aber wohl gehalten werden?! Ob also die angestrebte gute soziale Mischung in Rot durch das geplante Baugebiet tatsächlich gefördert wird, ist aus unserer Sicht äußerst fraglich.</p>	<p>entwickelt. Für die Allgemeinheit nutzbare (und damit auch für die Anwohner im Bestand) öffentliche Grün- und Spielplatzflächen werden ebenso geschaffen, wie Aufenthalts- und Treffpunktmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Auch werden bestehende Grünflächen teilweise in das städtebauliche Konzept integriert und können erhalten werden.</p> <p>Ein enges Netz aus öffentlichen oder durch die Allgemeinheit nutzbaren Wegen an verschiedenen Stellen im neuen Quartier ermöglicht auch den Bewohnern der angrenzenden Bestandsbereiche, Freiflächen auf möglichst kurzem Weg zu erreichen. Die Wege können als zusätzliche Spazierwege genutzt werden. Die Möglichkeit dieser Durchwegung des Quartiers wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die beiden bestehenden Fußwegeverbindungen in Richtung Feuerbachtal am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets bleiben erhalten und werden planungsrechtlich als öffentliche Wegeflächen gesichert.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist es, ein sozial durchmischtes Stadtquartier zu entwickeln. In dem für alle offenen, integrativen Quartier sollen für verschiedene Nutzergruppen Orte u. a. der gemeinschaftlichen Begegnung und des sozialen Miteinanders ebenso geschaffen werden, wie dringend benötigter Wohnraum.</p>	
<p><b>Eingriff in Kleingärten</b> Wie bereits oben erwähnt, ist außer der Böckinger Straße an sich nichts an Infrastruktur vorhanden. Da das Gebiet von der Böckinger Straße aus Richtung Zazenhausen geneigt ist, müsste die Kanalisation Richtung Feuerbacher Tal gelegt werden. Diese wäre nur mit erheblichem Aufwand</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebiets ist über die bereits vorhandenen Kanäle gesichert.</p> <p>Mit dem Ziel, eine Überlastung des städtischen Regenwasserkanals sowie des</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
und mit Einschnitten in die vorhandenen Kleingärten und den Gehölzgürtel entlang des Feuerbaches machbar.	Feuerbachs zu vermeiden bzw. eine Entlastung zu erzielen, trifft der Bebauungsplan außerdem verschiedene planungsrechtliche Festsetzungen. So ist u. a. das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Plangebiet zur bewirtschaften. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Anlagen zur Speicherung und Nutzung zu errichten. Die Menge der Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal (im Bedarfsfall z. B. wenn bei den Anlagen zur Speicherung und Nutzung in einer Regenperiode ausnahmsweise eine Vollauslastung vorliegt) darf maximal 30 l/s pro ha angeschlossener wasserundurchlässiger Fläche betragen. Der festgesetzte Wert entspricht in Annäherung dem natürlichen Abfluss des unbebauten Gebiets. Primäres Ziel ist eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers dezentral vor Ort im neuen Quartier.	
<b>Erschließung</b> Die Böckinger Straße selbst erscheint uns aufgrund ihrer relativ geringen Breite (Gegenverkehr durch die parkenden Autos nicht möglich) und auch durch die Stadtbahnquerung am oberen Ende nicht dazu geeignet, den Verkehr von zusätzlichen 160 Wohneinheiten aufzunehmen. Gleiches gilt für die Roigheimer Straße. Wie auch die übrigen unmittelbaren Anwohner sind natürlich auch an den Lärm- und Abgasemissionen durch den zusätzlichen Verkehr nicht eben interessiert.	Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:  Ziel des Bebauungsplans ist es, ein möglichst autoarmes Quartier zu entwickeln, um somit u. a. die Aufenthalts- und Umweltqualität zu steigern. Dies führt zu einer Beschränkung der zulässigen Herstellung von Kfz-Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet (WA). Alternative, umwelt- und ressourcenschonende sowie flächensparende Formen der Mobilität sollen stattdessen gefördert werden. Die verschiedenen Aspekte werden im Rahmen eines Mobilitätskonzepts zusammengeführt. Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts wurde in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträgerinnen geregelt.  Die Reduzierung des zulässigen Stellplatzschlüssels (im Zusammenhang mit Wohnnutzung) bewirkt zudem eine Ver-	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>minderung des lärm- und schadstoffzeugenden Pkw-Erschließungsverkehrs (An- und Abfahrtsverkehr), der planinduziert entsteht. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung, die erheblich nachteilige Beeinträchtigungen für das Bestandsquartier an der Böckinger Straße und am Rotweg mit sich bringt, ist nicht anzunehmen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrliche Untersuchung von Gutachterseite erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des dargelegten prognostizierten Verkehrsaufkommens davon auszugehen ist, dass mit dem planinduzierten Neuverkehr keine wesentliche Beeinträchtigung des allgemeinen Verkehrs sowie auch des Verkehrs der vor Ort ansässigen Gewerbebetriebe verbunden ist (u. a. unter Berücksichtigung des Anschlusses der geplanten Quartierstiefgarage im östlichen Bereich an die Böckinger Straße). Eine leistungsfähige Verkehrserschließung des Plangebiets an der Böckinger Straße zum Prognosehorizont 2035 ist gegeben.</p> <p>Sowohl für die Böckinger Straße als auch die Roigheimer Straße ist eine Umgestaltung vorgesehen. Der Straßenquerschnitt der Böckinger Straße soll teilweise erweitert werden. In der Roigheimer Straße soll eine Multifläche entstehen, die ein gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsarten ermöglicht. Der Straßenquerschnitt soll entsprechend angepasst werden. Die Querschnitte beider Straßen werden ausreichend dimensioniert.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die schalltechnischen Rahmenbedingungen (insbesondere auch bezüglich des Bahnlärms) umfassend gutachterlich untersucht. Die Umgebung um das Plangebiet (u. a. auch im</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens) ist bereits heute teils stark durch Verkehrslärmimmissionen belastet (Analyse-Nullfall und Prognose-Nullfall). So kommt es entlang der Böckinger Straße und Roigheimer Straße insbesondere durch Schienenverkehrslärm (vor allem Güterverkehr) nachts zu einer teils deutlichen Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 ebenso wie der Grenzwerte der 16. BImSchV.</p> <p>Mit der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (u. a. Herstellung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke sowie von Unterschottermatten im Gleisbereich des Bahnviadukts, Herstellung der Lärmschutzwand LSW als Voraussetzung für den Erstbezug des Quartiers) kann ein sehr wirksamer, für das Plangebiet sowie für die umliegenden Bestandsgebiete zu teils deutlich verringerten Belastungen führender Lärmschutz geschaffen werden. Von den Schutzwirkungen profitieren demnach auch zahlreiche Anwohner in dem an das Plangebiet angrenzenden Bestandsquartier, so u. a. auch der Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens. Hierzu trägt auch die lärmabschirmende Wirkung bei, die sich durch die Aufsiedlung des neuen Quartiers (und dessen Gebäude) und der daraus entstehenden Pufferwirkung zwischen der Lärmquelle an der Bahnstrecke und der bestehenden Wohnbebauung ergibt.</p> <p>Durch die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichen Wohnraum kommt es im Prognose-Planfall entlang der Böckinger Straße planinduziert zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen und der damit einhergehenden Straßenverkehrs-</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>lärmemissionen. Um die Lärmemissionsbelastungen für die Anwohner an der Böckinger Straße möglichst gering zu halten, soll im Gesamtverlauf der Böckinger Straße ein lärmarmen Asphalt zur Anwendung kommen. Bei der bestehenden höchstzulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h bewirkt dieser eine Minderung des Lärms von bis zu 3 dB(A). Mit dem angesetzten lärmarmen Asphalt können die Orientierungswerte der DIN 18005 in vielen Bereichen entlang der Böckinger Straße tags und nachts eingehalten werden. So auch im Grundstücksbereich Verfassers des vorliegenden Schreibens.</p> <p>In der Gesamtverkehrslärbetrachtung (Straße und Schiene) kommt es in vielen Bestandsbereichen aufgrund der Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke, einer lärmabschirmenden Wirkung des neuen Quartiers gegenüber der Bestandsbebauung sowie der Verwendung eines lärmarmen Asphalts in der Böckinger Straße sowohl im Tages- als auch Nachtzeitraum zu teils deutlichen Lärmpegelminderungen. Dies gilt auch für den Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens.</p> <p>Bezüglich Luftschadstoffen und Abgasemissionen kann von einer Einhaltung der nach der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) gesetzlich geltenden Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>; 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>; 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) ausgegangen werden. Von planinduzierten Schadstoffeinträgen in das Plangebiet oder in seine Umgebung in einem erheblichen zusätzlichen Umfang ist darüber hinaus nicht auszuge-</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	hen. U. a. wird auch in diesem Zusammenhang auf die Ziele der Schaffung eines autoarmen Quartiers verwiesen.	
<p><b>Erhalt von Grünflächen</b></p> <p>Als Frischluftproduzent ist die überplante Freifläche sicherlich von nicht zu unterschätzender Bedeutung für Rot. Eine bis zu dreistöckige Bebauung würde den Frischluftzustrom von den verbleibenden, noch tiefer am Hang gelegenen Freiflächen stark einschränken. Dem gegenüber stehen die z. B. durch die Bebauung der Hohlgrabenäcker deutlich zunehmenden Emissionen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, die eigentlich den Erhalt von Grünflächen gebieten.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden auch Belange des Schutzguts Klima und Luft intensiv geprüft und u. a. mit dem Amt für Umweltschutz erörtert sowie in einem Umweltbericht dargestellt.</p> <p>Grundsätzlich geht mit der baulichen Höhenentwicklung von Gebäuden auch die Gefahr einer Barrierewirkung in Bezug auf den Luftaustausch einher. Durch die Anordnung und Ausformung der Baufenster, die künftige mögliche Ausrichtung der Baukörper sowie die planungsrechtliche Begrenzung und Höhenstaffelung der Gebäude wird jedoch in Verbindung mit dem planungsrechtlich festgesetzten unbebauten Grünzug (Bereich ÖG1 entlang der Fußwegeverbindung ins Feuerbachtal) der vorhandene Kaltluftabfluss in nördliche Richtung nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. Dieser Grünzug am westlichen Rand des Plangebiets hat aufgrund seines Nord-Süd-Verlaufs und der topografischen Gegebenheiten eine klimarelevante Bedeutung für den Kaltluftabfluss u. a. aus dem Bereich Schoßbühl in Richtung Feuerbachtal. Dies bedeutet, dass eine Kaltluftstausituation und damit zusätzliche bioklimatische Nachteile im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen aufgrund der im Bebauungsplan definierten baulichen Möglichkeiten sowie dem planungsrechtlich gesicherten Erhalt/der planungsrechtlich gesicherten Entwicklung relevanter Grünflä-</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>chen (insbesondere ÖG1) ebenso verhindert werden, wie eine erhebliche Beeinträchtigung des im Zusammenhang mit dem Feuerbachtal zu betrachtenden Kaltluftsystems. Von weiterer klimatischer Relevanz sind darüber hinaus die im Osten des Plangebiets festgesetzten Grünflächen (ÖG2 sowie PG3). Diese haben aufgrund ihres Grünflächencharakters und der lediglich eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten ebenfalls klimarelevante Bedeutung.</p> <p>Weitere im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen (u. a. Pflanzverpflichtung von zumeist großkronigen Einzelbäumen, einfach intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, Begrünungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksflächen, Gliederung des Plangebiets durch insgesamt sechs planungsrechtlich gesicherte/teils bestehende Grünflächen) bewirken eine zusätzliche Reduzierung der thermischen Belastung.</p> <p>Es ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation oder des Kaltluftvolumenstroms nicht angenommen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt soweit verringert und kompensiert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.</p>	
<p><b>Kita und Grundschule</b>  Es wird davon ausgegangen, dass eine Kita mit vier Gruppen notwendig wird.  Wie sieht es mit der Kapazität der Schulen aus? Würde das Gebiet auch eine Erweiterung zumindest der Grundschule erforderlich machen (bzw. wäre dies überhaupt möglich?) oder wären dann Großklassen in den vorhandenen Gebäuden zu erwarten?  Aus Gesprächen mit anderen Müttern,</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Bedarfslage bezüglich der Ausstattung mit sozialer/gemeinbedarfs- und bildungsbezogener Infrastruktur mit den zuständigen Stellen innerhalb der Stadtverwaltung erörtert.</p> <p>Im Plangebiet ist eine sechsprüppige Kindertagesstätte vorgesehen, für die im</p>	<p>teils</p>



Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>deren Kinder bereits in die Grundschule gehen, weiß ich, dass sie die Uhland-Grundschule vor allem auch aufgrund der geringen Klassengrößen trotz des relativ hohen Anteils von ausländischen Kindern oder Kindern aus sozial schwächeren Familien als gute Grundschule empfinden. Es gibt aber bereits jetzt auch viele Eltern, die Ihre Kinder auf andere Grundschulen (z. B. Silcherschule) „umleiten“ weil die Uhlandschule nach außen eben aufgrund der sozialen Zusammensetzung der Schüler und der Lage „mitten in Rot“ keinen guten Ruf hat. Der Vorteil der kleinen Klassen erscheint uns daher für die sinnvolle und gewünschte Mischung der sozialen Schichten in Rot unbedingt erhaltenswert.</p>	<p>Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Schulbezirk der Uhlandschule. 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.</p>	
<p><b>Innenentwicklung</b></p> <p>Im Übrigen schließen wir uns den allgemeinen umweltschützerischen Zielen, die da heißen, Verminderung des Flächenverbrauchs, um die lebenswichtigen Naturgüter Boden, Wasser, Luft nicht noch weiter zu beeinträchtigen, Innenentwicklung der Städte vor Randbebauung, Schutz bzw. Förderung der Tier- und Pflanzenwelt an, um auch für die folgenden Generationen eine lebenswerte (Stadt-)Umwelt zu erhalten.</p> <p>Ganz allgemein halten wir das Ziel der Stadtverwaltung, immer neue Bauflächen an den Ortsrändern auszuweisen für verfehlt, weil dadurch die Lebens- und Umweltqualität der weiter innen gelegenen Stadtteile sinkt. Sicherlich ist auch dies für manchen ein Grund, nicht in Stuttgart wohnen zu bleiben, sondern ins Umland zu ziehen – was wiederum sicher nicht im Sinne der Stadtverwaltung ist.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die Landeshauptstadt bekennt sich ausdrücklich zum Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB. Die Innenentwicklung wird mit unterschiedlichen hierfür geschaffenen Instrumenten wie bspw. dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), der Potenzialanalyse Wohnen (PAW) unterstützt und gefördert. Mögliche Standortalternativen im Innenbereich – beispielsweise im Stadtteil Rot – wurden daher im Vorlauf untersucht (u. a. im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans Rot, der PAW sowie dem NBS). Wie auch in anderen Teilen des Stadtgebiets konnten hierbei Innenentwicklungspotenziale (teils mit längerfristigem Entwicklungshorizont/teils im Bereich privater Grundstücksflächen) ermittelt und einer Entwicklung zugeführt werden</p>	<p>teils</p>

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>(beispielsweise das ebenfalls in Entwicklung befindliche Quartier am Rotweg). Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt und dem damit einhergehenden sehr hohen, dringlichen Bedarf an zusätzlichem, auch bezahlbarem Wohnraum (siehe Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030; Themenheft 2/2022 Statistik und Informationsmanagement, Herausgeber: Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart) wird die Notwendigkeit einer diese Innenentwicklungspotenziale ergänzenden Maßnahme in Form der Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße gesehen. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Nutzung teils vorhandener Erschließungsanlagen, kurzfristige Grundstücksverfügbarkeit bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWSG) ist dort eine zeitnahe Entwicklung des dringend benötigten Wohnraums möglich.</p> <p>Bei der Wohnbaufläche an der Böckinger Straße handelt es sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) um eine der letzten verbliebenen, noch nicht entwickelten Wohnbaufläche im Außenbereich. Eine Entscheidung (inkl. dem dazugehörigen Abwägungsprozess) über die Entwicklung der Fläche wurde demnach auf der Planungsebene des FNP abgewogen und durch den Gemeinderat getroffen. Die Entwicklung der Fläche ist demnach bereits seit Längerem wichtiger Bestandteil der gesamten städtischen Wohnbauentwicklungsplanung und nicht als eine hiervon losgelöste Einzelmaßnahme im Außenbereich zu werten. Die politischen Gremien haben zuletzt im Jahr 2019 (vgl. GRDRs 529/2019 bezüglich der Auslobung eines Planungswettbewerbs für das Plangebiet) die Entscheidung über die Entwicklung der Fläche bestätigt.</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltbelange (in Bezug auf die einzelnen im Schreiben aufgeführten Schutzgüter) werden in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht ausführlich entsprechend den rechtlichen Anforderungen und den fachlichen Standards ermittelt und bewertet. Die mit der Planung verbundenen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen können zumeist mit entsprechenden Maßnahmen vermieden, minimiert und kompensiert werden. Dazu setzt der Bebauungsplan umfangreiche und verbindliche Maßnahmen fest. In Ergänzung hierzu wurden weitere Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.</p>	
<p><b>Keine Bebauung</b> Aus den genannten Gründen lehnen wir die Bebauung des Gebietes Böckinger Straße in der geplanten Form ab.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>---</p>
<p><b>Gewerbebetrieb</b> Wir betreiben in der Böckinger Straße 29 einen Gewerbebetrieb (Garten- und Landschaftsbau, Gewerbegebiet). Eine Beeinträchtigung der Betriebsabläufe durch die nahe Wohnbebauung darf nicht erfolgen.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und der damit einhergehenden verkehrlichen Untersuchung wurde die Anlieferungssituation der genannten Gewerbebetriebe intensiv erörtert und geprüft (u. a. erfolgte eine Kontaktaufnahme mit den betroffenen Gewerbebetrieben). Es wurde eine Variante für eine künftige Anlieferung der Betriebe entwickelt, die im Gegensatz zu alternativen, vorliegenden Ansätzen auch aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht als zulässig zu werten ist. Hierfür ist vorgesehen, im Bereich angrenzend an den Gewerbebetrieb Böckinger Straße 29 eine Lieferzone einzurichten – dies im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Böckinger Straße.</p>	<p>ja</p>

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	be- rück- sich- tigt
	<p>Die Böckinger Straße wird eine ausreichende Dimensionierung behalten. Teilweise müssen für die Anlieferung der Betriebe Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entfallen oder zeitlich beschränkt werden. Eine verkehrliche Machbarkeit der vorgesehenen Variante – auch in Kombination mit der vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt – wurde gutachterlich im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung geprüft und bestätigt. Nach den vorliegenden Angaben wird auch der Anlieferverkehr des an der Böckinger Straße 36 ansässigen Betriebs im Bereich des Gewerbebetriebs Böckinger Straße 29 abgewickelt, daher gilt für diesen Betrieb Entsprechendes.</p> <p>In der Gesamtabwägung (auch der Belange der Gewerbetreibenden) stellt die geplante Ausweisung einer Lieferzone auf öffentlicher Fläche und der damit einhergehende Entfall von mehreren Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum bei gleichzeitiger Herstellung von aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zulässigen Verhältnissen einen umfassenden Kompromissansatz dar. Eine abschließende Regelung der vorgesehenen Variante kann jedoch nicht auf planungsrechtlicher Basis erfolgen, sondern muss mittels straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen getroffen werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Aufgrund der Nähe zu der angrenzenden Bestandswohnbauung müssen sämtliche bestehenden Gewerbebetriebe bereits heute die entsprechenden Anforderungen der DIN 18005 sowie der TA Lärm einhalten und mit einer Wohnnutzung/den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen grundsätzlich verträglich sein. Dies bedeutet, dass die Betriebe hinsichtlich der</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>möglichen Lärmemissionen schon aktuell stark eingeschränkt sind. Insbesondere in den Nachtstunden ist davon auszugehen, dass diese Einschränkung bereits im Bestand zu einem verringerten Maß an möglichen Emissionen führt und damit eine gewerbegebietstypische Nutzung nachts ausschließt. Darüber hinaus befindet sich ein wesentlicher Teil der Bestandsbetriebe in einem Hofinnenbereich, bei dem die bestehende Randbebauung an der Böckinger Straße gegenüber dem neuen Wohnquartier eine abschirmende Wirkung übernimmt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung kommt unter Ansetzung eines Worst-case-Szenarios (Annahme: sämtliche bestehenden gewerblichen Nutzungen an der Böckinger Straße finden in einem hohen Nutzungsgrad gleichzeitig bei durchgehendem Betrieb von 6.00 bis 22.00 Uhr statt) zu dem Ergebnis, dass mit den angesetzten heutigen Gewerbeemissionen an allen Immissionsorten im Plangebiet die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden können. Die aktuelle Nutzung der Gewerbebetriebe ist demnach mit der geplanten schutzbedürftigen Nutzung (u. a. Wohnen) im Plangebiet vereinbar. Es kommt zu keiner planinduzierten Einschränkung dieser Betriebe. Der als Worstcase-Annahme ermittelte und auch in Nachbarschaft zu der künftigen schutzbedürftigen Nutzung noch mögliche Emissionspegel von <math>LWA'' = 61,8 \text{ dB/m}^2</math> liegt dabei über dem gemäß DIN 18005 für gewerbegebietstypische Emissionen anzusetzenden Wert von <math>LWA'' = 60,0 \text{ dB/m}^2</math>.</p> <p>In einem weiteren Schritt wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft, ob es durch das neue Quartier an der Böckinger Straße zu</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Einschränkungen in den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für das planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiet (BP 1964/39) östlich der Böckinger Straße kommen kann. Durch iterative Erhöhung des flächenbezogenen Schallleistungspegels wurde dabei ermittelt, welches Entwicklungspotenzial im Gewerbegebiet zukünftig besteht. Die Berechnungen ergeben, dass nach Realisierung des Plangebiets ein flächenbezogener Schallleistungspegel von <math>LWA''=62,9 \text{ dB/m}^2</math> im Bereich des Gewerbegebiets noch mit den Anforderungen der TA Lärm vereinbar wäre. Das schalltechnische Entwicklungspotenzial von <math>1,1 \text{ dB/m}^2</math> (in Relation auf den Worstcase-Ansatz des zuvor genannten aktuellen flächenbezogenen Schallleistungspegels von <math>LWA''=61,8 \text{ dB/m}^2</math>) für eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich entspricht einem Spielraum von etwa 30 %. Der ermittelte mögliche flächenbezogene Schallleistungspegel ist eher industriegebietstypisch als gewerbegebietstypisch. In Anbetracht der vorgenannten Aspekte lässt sich feststellen, dass die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets tagsüber weiterhin gewährleistet bleibt (mit schalltechnischem Entwicklungspotenzial). In den Nachtstunden ist das Gewerbegebiet bereits heute stark eingeschränkt und nicht gewerbegebietstypisch nutzbar. Hieran ergeben sich gegenüber dem heutigen Bestand planinduziert jedoch keine Änderungen.</p>	
<p><b><u>Rd-Nr. 5 04</u></b> (Schreiben vom 26. Juni 2007)</p> <p><b>Keine Bebauung</b> Wir lehnen das Vorhaben einer Bebauung grundsätzlich ab. Begründung: Ein CDU-Politiker sagte vor der letzten Wahl: „Das Baugesetzbuch und</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die Landeshauptstadt bekennt sich ausdrücklich zum Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung im</p>	<p>teils</p>

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>das Landesbodenschutz- und Altlastengesetz fordern, dass die Gemeinden vor der Inanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“ prüfen, ob der Bauflächenbedarf nicht vorrangig durch Entwicklung von „inneren Reserven“ gedeckt werden kann. Der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung ist mithin gesetzlich verankert."</p> <p>Alternativflächen: Güterbahnhof BC/Veielbrunnen; Alcatel/SEL, Roter Stich; ehemalige Bahnflächen (auch wenn Stuttgart 21 nicht kommen sollte).</p>	<p>Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB. Die Innenentwicklung wird mit unterschiedlichen hierfür geschaffenen Instrumenten wie bspw. dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), der Potenzialanalyse Wohnen (PAW) unterstützt und gefördert. Mögliche Standortalternativen im Innenbereich – beispielsweise im Stadtteil Rot – wurden daher im Vorlauf untersucht (u. a. im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans Rot, der PAW sowie dem NBS). Wie auch in anderen Teilen des Stadtgebiets konnten hierbei Innenentwicklungspotenziale (teils mit längerfristigem Entwicklungshorizont/teils im Bereich privater Grundstücksflächen) ermittelt und einer Entwicklung zugeführt werden (beispielsweise das ebenfalls in Entwicklung befindliche Quartier am Rotweg). Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt und dem damit einhergehenden sehr hohen, dringlichen Bedarf an zusätzlichem, auch bezahlbarem Wohnraum (siehe Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030; Themenheft 2/2022 Statistik und Informationsmanagement, Herausgeber: Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart) wird die Notwendigkeit einer diese Innenentwicklungspotenziale ergänzenden Maßnahme in Form der Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße gesehen. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Nutzung teils vorhandener Erschließungsanlagen, kurzfristige Grundstücksverfügbarkeit bei der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft SWSG) ist dort eine zeitnahe Entwicklung des dringend benötigten Wohnraums möglich.</p> <p>Bei der Wohnbaufläche an der Böckinger Straße handelt es sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) um eine der letzten verbliebenen, noch nicht entwickelten Wohnbaufläche im</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Außenbereich. Eine Entscheidung (inkl. dem dazugehörigen Abwägungsprozess) über die Entwicklung der Fläche wurde demnach auf der Planungsebene des FNP abgewogen und durch den Gemeinderat getroffen. Die Entwicklung der Fläche ist demnach bereits seit Längerem wichtiger Bestandteil der gesamtstädtischen Wohnbauentwicklungsplanung und nicht als eine hiervon losgelöste Einzelmaßnahme im Außenbereich zu werten. Die politischen Gremien haben zuletzt im Jahr 2019 (vgl. GRDRs 529/2019 bezüglich der Auslobung eines Planungswettbewerbs für das Plangebiet) die Entscheidung über die Entwicklung der Fläche bestätigt.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der genannten alternativen Flächen besteht für die Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße eine Erforderlichkeit aufgrund des sehr hohen, dringlichen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum.</p>	
<p><b>Verfahren</b> Der Aufstellungsbeschluss ist ein unsinniger, unökologischer, umweltzerstörender Aktionismus. Wir plädieren dafür, das Planungsverfahren auszusetzen und abzuwarten bis Hohlgrabenacker aufgesiedelt sind. Dann kann man sehen, ob noch weiterer Bedarf besteht.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wurde über einen längeren Zeitraum seit 2007 zunächst nicht fortgeführt. Zwischenzeitig wurde das Gebiet Hohlgrabenacker aufgesiedelt. Es ist anzumerken, dass in Stuttgart entsprechend der Wohnungsbedarfsanalyse (siehe Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030; Themenheft 2/2022 Statistik und Informationsmanagement, Herausgeber: Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart) weiterhin ein sehr hoher und dringlicher Bedarf an zusätzlichem – auch bezahlbarem – Wohnraum besteht. Auch muss die Bedarfsdeckung stadtweit betrachtet werden. Daher ist der Bebauungsplan unabhängig von der Bedarfsdeckung in Zuffenhausen und unabhängig von den</p>	ja



Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	mittlerweile entwickelten Neubaugebieten wie z. B. Hohlgrabenäcker gerechtfertigt. Das Verfahren wird daher nun fortgeführt.	
<p><b>Innenentwicklung</b></p> <p>Sogar eine CDU Regierung sieht inzwischen ein, dass es mit dem Flächenfraß so nicht weitergehen kann. Bestreben der Landesregierung Umweltministerium: Aktion „Flächen gewinnen“, (gemeinsame Aktion von Wirtschaftsministerium, Umweltministerium, Kommunen, Landes- und Regionalplanung, Umwelt- und Naturschutz und der Wirtschaft).</p> <p>Wenn der Stuttgarter Gemeinderat mit konservativer Mehrheit durch seine Taten der Landesregierung signalisiert: ihr könnt uns mal, wir machen in Stuttgart, was wir wollen, dann ist dies leider wieder mal ein Beispiel, wie große Worte von oben nicht in kleine Münze vor Ort umgewechselt werden. Dazu müssten sich die Stuttgarter ja nur an die eigenen Beschlüsse halten, (13. Nov. 1997): Stabilisierung des Flächenverbrauches bis 2010.</p> <p>Darüber hinaus gibt es eine große Anzahl von kleinen Bauflächen (Baulücken, Abbruchhäuser, untergenutzte Flächen), die im Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) nicht erfasst sind. Es wird deshalb angeregt, dass die Stadt die Nutzung dieser Flächen vorantreibt, bevor Natur und Landschaft in Anspruch genommen wird.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die Landeshauptstadt bekennt sich ausdrücklich zum Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB. Die Innenentwicklung wird mit unterschiedlichen hierfür geschaffenen Instrumenten wie bspw. dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), der Potenzialanalyse Wohnen (PAW) unterstützt und gefördert. Mögliche Standortalternativen im Innenbereich – beispielsweise im Stadtteil Rot – wurden daher im Vorlauf untersucht (u. a. im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans Rot, der PAW sowie dem NBS). Wie auch in anderen Teilen des Stadtgebiets konnten hierbei Innenentwicklungspotenziale (teils mit längerfristigem Entwicklungshorizont/teils im Bereich privater Grundstücksflächen) ermittelt und einer Entwicklung zugeführt werden (beispielsweise das ebenfalls in Entwicklung befindliche Quartier am Rotweg). Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt und dem damit einhergehenden sehr hohen, dringlichen Bedarf an zusätzlichem, auch bezahlbarem Wohnraum (siehe Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030; Themenheft 2/2022 Statistik und Informationsmanagement, Herausgeber: Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart) wird die Notwendigkeit einer diese Innenentwicklungspotenziale ergänzenden Maßnahme in Form der Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße gesehen. Aufgrund</p>	teils

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>der örtlichen Rahmenbedingungen (Nutzung teils vorhandener Erschließungsanlagen, kurzfristige Grundstücksverfügbarkeit bei der städtischen Wohnungsgesellschaft SWSG) ist dort eine zeitnahe Entwicklung des dringend benötigten Wohnraums möglich.</p> <p>Bei der Wohnbaufläche an der Böckinger Straße handelt es sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) um eine der letzten verbliebenen, noch nicht entwickelten Wohnbaufläche im Außenbereich. Eine Entscheidung (inkl. dem dazugehörigen Abwägungsprozess) über die Entwicklung der Fläche wurde demnach auf der Planungsebene des FNP abgewogen und durch den Gemeinderat getroffen. Die Entwicklung der Fläche ist demnach bereits seit längerem wichtiger Bestandteil der gesamtstädtischen Wohnbauentwicklungsplanung und nicht als eine hiervon losgelöste Einzelmaßnahme im Außenbereich zu werten. Die politischen Gremien haben zuletzt im Jahr 2019 (vgl. GRDRs 529/2019 bezüglich der Auslobung eines Planungswettbewerbs für das Plangebiet) die Entscheidung über die Entwicklung der Fläche bestätigt.</p>	
<p><b>Lärm</b>  Einen Nordhang mit Bahnlärm als Baugebiet auszuweisen ist unsinnig. Mit den Hohlgrabenäckern in Zazenhausen wird ein ökologisch wertvolles Gebiet bebaut, das so stark lärmbelastet ist, dass nur mit Lärmschutzwänden und zusätzlichen baulichen Maßnahmen an den Häusern die ohnehin hoch angesetzten Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. Die Grünfläche in Rot mit 10 % Gefälle nach Norden hin wird von der Güterbahnstrecke stark beschallt, zum großen Teil vom Viadukt her, auf das vermutlich keine Lärmschutzwand mehr aufgesetzt werden kann.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die schalltechnischen Rahmenbedingungen (insbesondere auch bezüglich des Bahnlärms) umfassend gutachterlich untersucht. Die Umgebung um das Plangebiet (u. a. auch im Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens) ist bereits heute teils stark durch Verkehrslärmimmissionen belastet (Analyse-Nullfall und Prognose-Nullfall). So kommt es entlang der Böckinger Straße und Roigheimer</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Immerhin sieht die Umweltcheckliste in 7c: Auswirkungen auf menschliche Gesundheit = erheblich.</p>	<p>Straße insbesondere durch Schienenverkehrslärm (vor allem Güterverkehr) nachts zu einer teils deutlichen Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 ebenso wie der Grenzwerte der 16. BImSchV.</p> <p>Mit der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (u. a. Herstellung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke sowie von Unterschottermatten im Gleisbereich des Bahnviadukts, Herstellung der Lärmschutzwand LSW als Voraussetzung für den Erstbezug des Quartiers) kann ein sehr wirksamer, für das Plangebiet sowie für die umliegenden Bestandsgebiete zu teils deutlich verringerten Belastungen führender Lärmschutz geschaffen werden. Von den Schutzwirkungen profitieren demnach auch zahlreiche Anwohner in dem an das Plangebiet angrenzenden Bestandsquartier, so u. a. auch der Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens. Hierzu trägt auch die lärmabschirmende Wirkung bei, die sich durch die Aufsiedlung des neuen Quartiers (und dessen Gebäude) und der daraus entstehenden Pufferwirkung zwischen der Lärmquelle an der Bahnstrecke und der bestehenden Wohnbebauung ergibt.</p> <p>In Verbindung mit zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.</p>	
<p><b>Lufthygiene</b> Der Klimaatlas ist 15 Jahre alt, Behauptung, Umweltauswirkungen seien nicht erheblich: So können nur die Planer vom grünen Tisch urteilen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Klimaatlas hat weiterhin Gültigkeit. Seine Aussagen werden von aktuelleren Gutachten und Analysen bestätigt. Die Ermittlung der Umweltauswirkungen des</p>	---

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	Vorhabens auf das Klima (siehe nachfolgend) beruht auf gültigen Grundlagen.	
<p><b>Frischlufschneise</b> Wichtige Frischlufschneise. Die Erfahrung der Anwohner zeigt etwas Anderes: es ist eine für Rot äußerst wichtige Frischlufschneise, die erhalten bleiben sollte.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden auch Belange des Schutzguts Klima und Luft intensiv geprüft und u. a. mit dem Amt für Umweltschutz erörtert sowie in einem Umweltbericht dargestellt.</p> <p>Grundsätzlich geht mit der baulichen Höhenentwicklung von Gebäuden auch die Gefahr einer Barrierewirkung in Bezug auf den Luftaustausch einher. Durch die Anordnung und Ausformung der Baufenster, die künftige mögliche Ausrichtung der Baukörper sowie die planungsrechtliche Begrenzung und Höhenstaffelung der Gebäude wird jedoch in Verbindung mit dem planungsrechtlich festgesetzten unbebauten Grünzug (Bereich ÖG1 entlang der Fußwegeverbindung ins Feuerbachtal) der vorhandene Kaltluftabfluss in nördliche Richtung nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. Dieser Grünzug am westlichen Rand des Plangebiets hat aufgrund seines Nord-Süd-Verlaufs und der topografischen Gegebenheiten eine klimarelevante Bedeutung für den Kaltluftabfluss u. a. aus dem Bereich Schoßbühl in Richtung Feuerbachtal. Dies bedeutet, dass eine Kaltluftstausituation und damit zusätzliche bioklimatische Nachteile im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen aufgrund der im Bebauungsplan definierten baulichen Möglichkeiten sowie dem planungsrechtlich gesicherten Erhalt/der planungsrechtlich gesicherten Entwicklung relevanter Grünflächen (insbesondere ÖG1) ebenso ver-</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>hindert werden, wie eine erhebliche Beeinträchtigung des im Zusammenhang mit dem Feuerbachtal zu betrachtenden Kaltluftsystems. Von weiterer klimatischer Relevanz sind darüber hinaus die im Osten des Plangebiets festgesetzten Grünflächen (ÖG2 sowie PG3). Diese haben aufgrund ihres Grünflächencharakters und der lediglich eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten ebenfalls klimarelevante Bedeutung.</p> <p>Weitere im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen (u. a. Pflanzverpflichtung von zumeist großkronigen Einzelbäumen, einfach intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, Begrünungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksflächen, Gliederung des Plangebiets durch insgesamt sechs planungsrechtlich gesicherte/teils bestehende Grünflächen) bewirken eine zusätzliche Reduzierung der thermischen Belastung.</p> <p>Es ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation oder des Kaltluftvolumenstroms nicht angenommen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt soweit verringert und kompensiert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.</p>	
<p><b>Luft</b>          Fordern vertiefende Untersuchung Luft-CO2 Bilanz und Klimaschutz. Spätestens seit dem trockenen April 2007 ist klar, dass der Klimawandel auch bei uns angekommen ist. Ob der Klimaschutz als Ziel auch beim Gemeinderat angekommen ist, das fragen wir uns. Dann müsste klar sein, dass Grünflächen als Bauflächen nicht in Frage kommen. Eine Grünfläche bindet CO2, eine Baufläche produziert durch Heizung und Verkehr CO2.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine bauliche Entwicklung ist auch von einer Klimarelevanz des Bebauungsplans auszugehen. 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</p>	<p>teils</p>

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Wir fordern die Stadt dazu auf, für neue Bauvorhaben CO2-Bilanzen zu erstellen (In Klammern: Wenn Herr EBM für die Baugebiete CO2 Zertifikate kaufen müsste, würde er vielleicht zur „Besinnung“ kommen).</p>	<p>werden. Eine für die Planungsebene der Bauleitplanung geeignete und mit vertretbarem Aufwand zu bearbeitende CO2-Bilanzierungsmethode gibt es derzeit nicht. Darüber hinaus wird dies gesetzlich auch nicht gefordert.</p> <p>Die mit dem Bebauungsplan künftig planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Versiegelung und Überbauen bedingen erhebliche, zum Teil erheblich nachteilige Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter, u. a. des Schutzguts Boden (in Teilbereichen Verlust der Funktion als CO2-Speicher im Bereich der bestehenden landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen etc.) sowie generell die Möglichkeit das Treibhausgasemissionen generiert werden (z. B. durch Gebäudeerrichtung oder verkehrliche Nutzung). Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan jedoch auch dem gesamtstädtischen Ziel der Schaffung von dringend benötigtem, insbesondere auch bezahlbarem Wohnraum auf Grundlage einer flächensparenden, verdichteten Planung entsprochen.</p> <p>Stadtplanerisches Ziel ist es, u. a. das Plangebiet als autoarmes Quartier in einem Stadtteil der kurzen Wege zu entwickeln. Es soll Wohnraum geschaffen werden, der zentrumsnah und gut mit dem bestehenden ÖPNV an die Stuttgarter Innenstadt angebunden ist, um so Pendlerströme (insbesondere mit dem MIV) und damit einhergehend verkehrsbedingte CO2-Emissionen minimieren zu können („Kompakte Stadt der kurzen Wege“). In diesem Zusammenhang setzt der Bebauungsplan u. a. einen reduzierten Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung fest.</p> <p>Durch weitere planungsrechtlich festgesetzte Maßnahmen im Bebauungsplan (u. a. Gebäudebegrünung, Schaffung</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>sowie Erhalt von öffentlichen und privaten Grünflächen, Baumpflanzung, Niederschlagswassermanagement, reduzierter zulässiger Stellplatzschlüssel) sowie den zusätzlichen Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (u. a. zu energetischen Anforderungen an Gebäude innerhalb des Plangebiets, Verpflichtung zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts mit alternativen Formen der Mobilität) wird den Anforderungen sowohl an den Klimaschutz als auch zur Anpassung an den Klimawandel umfassend Rechnung getragen.</p>	
<p><b>Infrastruktur</b> Die bestehenden Straßen wären mit dem Verkehr überlastet, die Entwässerung wäre aufwändig.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrliche Untersuchung von Gutachterseite erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des dargelegten prognostizierten Verkehrsaufkommens davon auszugehen ist, dass mit dem planinduzierten Neuverkehr keine wesentliche Beeinträchtigung des allgemeinen Verkehrs sowie auch des Verkehrs der vor Ort ansässigen Gewerbebetriebe verbunden ist (u. a. unter Berücksichtigung des Anschlusses der geplanten Quartierstiefgarage im östlichen Bereich an die Böckinger Straße). Eine leistungsfähige Verkehrserschließung des Plangebiets an der Böckinger Straße zum Prognosehorizont 2035 ist gegeben.</p> <p>Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebiets ist über die bereits vorhandenen Kanäle gesichert.</p> <p>Mit dem Ziel, eine Überlastung des städtischen Regenwasserkanals sowie des Feuerbachs zu vermeiden bzw. eine Entlastung zu erzielen, trifft der Bebauungsplan außerdem verschiedene planungsrechtliche Festsetzungen. So ist</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>u. a. das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Plangebiet zur bewirtschaften. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Anlagen zur Speicherung und Nutzung zu errichten. Die Menge der Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal (im Bedarfsfall z. B. wenn bei den Anlagen zur Speicherung und Nutzung in einer Regenperiode ausnahmsweise eine Vollauslastung vorliegt) darf maximal 30 l/s pro ha angeschlossener wasserundurchlässiger Fläche betragen. Der festgesetzte Wert entspricht in Annäherung dem natürlichen Abfluss des unbebauten Gebiets. Primäres Ziel ist eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers dezentral vor Ort im neuen Quartier.</p>	
<p><b>Erhalt von Grünflächen</b> Keine Aufwertung. Keine Arrondierung, sondern Zerstörung einer wertvollen unverbauten Grünfläche, der Erholungswert des Stadtrandes wird zunichtegemacht.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Aus stadtplanerischer Sicht wird durch die Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße ein umfassender Beitrag zu einer Aufwertung insbesondere im östlichen Teil des Stadtteils Rot geleistet. U. a. ist eine gestalterische Aufwertung der Böckinger Straße sowie der Roigheimer Straße vorgesehen. Durch die Quartiersentwicklung werden neue Möglichkeiten der Naherholung sowie Grünflächen mit Erholungswert entwickelt und qualifiziert. Auch werden bestehende Grünflächen teilweise in das städtebauliche Konzept integriert und können erhalten werden. Neben für die Allgemeinheit nutzbaren (und damit auch für die Anwohner im Bestand) öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen entstehen Aufenthalts- und Treffpunktmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Soziale Infrastruktur wie eine Kindertagesstätte und eine Begegnungsstätte/ein Stadtteilhaus bilden weitere wichtige</p>	nein



Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Bausteine im neuen Quartier, von denen auch die angrenzenden Bestandsquartiere profitieren können.</p> <p>Bezüglich des (Nah-)Erholungswerts lässt sich ergänzend Folgendes feststellen: Ein enges Netz aus öffentlichen oder durch die Allgemeinheit nutzbaren Wegen an verschiedenen Stellen im neuen Quartier ermöglicht auch den Bewohnern der angrenzenden Bestandsbereiche, Freiflächen auf möglichst kurzem Weg zu erreichen. Die Wege können als zusätzliche Spazierwege genutzt werden. Die Möglichkeit dieser Durchwegung des Quartiers wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die beiden bestehenden Fußwegeverbindungen in Richtung Feuerbachtal am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets bleiben erhalten und werden planungsrechtlich als öffentliche Wegeflächen gesichert.</p>	
<p><b>Immanuel-Grözingen-Haus</b> Das Immanuel-Grözingen-Haus macht mit seinen Bewohnern auf dem Lutz-Gelände ein Gartenprojekt, das durch eine Bebauung dieser Fläche unmöglich würde.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die positiven Impulse, die sich aus den heutigen Nutzungen der Evangelischen Gesellschaft Stuttgart e. V. (eva) und des Immanuel-Grözingen-Hauses (IGH) auch für das benachbarte Bestandsquartier generieren, werden von städtischer Seite begrüßt. Wesentliches stadtplanerisches Ziel ist daher die Entwicklung eines integrativen Quartiers, in dem die Nutzungen des IGH einen wichtigen Baustein bilden. In Abstimmung mit der eva wurden entsprechende Regelungen im Bebauungsplan getroffen</p> <p>Der Kernbereich des bestehenden Gartens des IGH wird als Grünfläche PG1 mit der Zweckbestimmung Quartiersgarten planungsrechtlich gesichert und bleibt damit erhalten. Das tagesstrukturierende Beschäftigungsangebot für die</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Bewohner des IGH bleibt hier ebenso möglich wie die Funktion des Gartens als Nachbarschaftsgarten mit der Möglichkeit für Aufenthalt und als Treffpunkt für die Nachbarschaft. Zusätzlich wird im Bereich des bestehenden eva-Gartens ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Anlagen für soziale Einrichtungen mit einem betreuten Beschäftigungsangebot für Personen aller Altersgruppen festgesetzt. Der angestrebte Nutzungskatalog der eva war dabei Basis für die Regelungen des Sondergebiets (u. a. mit Werkräumen für ein betreutes Beschäftigungsangebot, Tagescafé, Gemeinschaftsräumen etc.).</p> <p>Um einen möglichst hohen Anteil an neuem, dringend benötigtem, insbesondere auch bezahlbarem 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 Gartens des IGH erforderlich. Als Ersatz für den entfallenden Teil des Gartens ist im östlichen Plangebiet eine weitere Grünfläche (PG3 mit der Zweckbestimmung Anlage für gärtnerische Nutzung/Kleintierhaltung) geplant. Eine Nutzung dieses Bereichs durch die eva und die Bewohner des IGH ist ebenfalls möglich und auch vorgesehen.</p> <p>Das Hochhaus des IGH wird planungsrechtlich in seiner Lage und Höhenentwicklung gesichert und erhält eine südliche daran anschließende Erweiterungsfläche am Rotweg.</p>	
<p><b>Grünordnungsplan</b> Die Verwaltung hält es für unnötig, aber wenn sie schon planen will, sollte auch ein eigenständiger Grünordnungsplan aufgestellt werden!!!</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p>	<p>nein</p>

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltbelange werden in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht ausführlich entsprechend den rechtlichen Anforderungen und den fachlichen Standards ermittelt und bewertet. Der Bebauungsplan trifft umfangreiche und qualifizierte planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung. Grundlage dafür sind die grünplanerischen Inhalte des städtebaulichen Wettbewerbs und dessen Überarbeitung sowie planerische Weiterentwicklung. Darüber hinaus werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendige Maßnahmen geregelt. Die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplans, welcher dann in den zeichnerischen sowie textlichen Teil zu integrieren wäre, erübrigt sich daher.</p>	
<p><b>Sozialer Frieden</b> Ob der soziale Friede durch die Hunderte neuer Bewohner auf dichtem Raum wächst, darf bezweifelt werden.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Städtebauliches Ziel ist es, ein sozial durchmischtes Stadtquartier zu entwickeln. In dem für alle offenen, integrativen Quartier sollen für verschiedene Nutzergruppen Orte u. a. der gemeinschaftlichen Begegnung und des sozialen Miteinanders ebenso geschaffen werden, wie dringend benötigter Wohnraum.</p> <p>So ist u. a. eine Begegnungsstätte geplant, die planungsrechtlich gesichert wird und die allen offensteht. Die Nutzungen der eva und des IGH sollen an verschiedenen Orten im neuen Quartier integriert werden. Die Funktion des heutigen eva-Gartens, der sowohl den Bewohnern des neuen Quartiers als auch</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	den Nachbarn aus dem Bestandsquartier offensteht, soll gestärkt und weiterentwickelt werden.	
<p><b>Schluss</b>          Letztlich steht hinter dem hektischen Aktivismus des Referates WFB nicht nur die Angst, Einwohner zu verlieren, sondern vermutlich auch, Fördermittel zu verlieren. Dann geht es nicht um einen Mehrwert für Rot, sondern um den Mehrwehrt im Stadtsäckel. Das sollte aber unserer Meinung nach nicht das entscheidende Kriterium sein.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft, wurde jedoch inhaltlich aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt/als unzutreffend gewertet:</p> <p>Aufgrund zuvor genannter Gründe (vor allem die Schaffung von neuem, dringend benötigtem, insbesondere auch bezahlbarem Wohnraum) wird durch die Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße insbesondere ein Mehrwert für den Stadtteil Rot und die Bestandsquartiere im Umfeld um die Böckinger Straße generiert (u. a. neue qualifizierte Grün- und Spielflächen, neue Orte der Begegnung wie die geplante Begegnungsstätte, eine Kindertagesstätte, Erhalt und Ausbau des Wegenetzes). Darüber hinaus steht die Schaffung des neuen Wohnraums auch in einem gesamtgesellschaftlichen Interesse.</p>	nein
<p><b><u>Rd-Nr. 5 05</u></b>          (Schreiben vom 12. Juni 2007)</p> <p>Gegen die Bebauung des Gebiets nördlich der Böckinger Straße haben wir Folgendes einzuwenden:</p> <p><b>Erhalt von Grünflächen</b>          Wir sind sehr erstaunt, dass Sie die letzte Freifläche im Stadtteil Rot mit ca. 160 Wohneinheiten bebauen wollen. Es ist doch in vielen Statistiken belegt, dass die Bevölkerung abnimmt und wir fragen uns, weshalb die letzte Freifläche noch bebaut werden soll, anstatt die älteren Wohngebiete aufzubessern. Die Belastung dieses Gebietes durch das Männerwohnheim und die Eisenbahnbrücke sind für uns schon groß genug.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Die Landeshauptstadt bekennt sich ausdrücklich zum Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB. Die Innenentwicklung wird mit unterschiedlichen hierfür geschaffenen Instrumenten wie bspw. dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS), der Potenzialanalyse</p>	teils

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Wohnen (PAW) unterstützt und gefördert. Mögliche Standortalternativen im Innenbereich – beispielsweise im Stadtteil Rot – wurden daher im Vorlauf untersucht (u. a. im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans Rot, der PAW sowie dem NBS). Wie auch in anderen Teilen des Stadtgebiets konnten hierbei Innenentwicklungspotenziale (teils mit längerfristigem Entwicklungshorizont/teils im Bereich privater Grundstücksflächen) ermittelt und einer Entwicklung zugeführt werden (beispielsweise das ebenfalls in Entwicklung befindliche Quartier am Rotweg). Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt und dem damit einhergehenden sehr hohen, dringlichen Bedarf an zusätzlichem, auch bezahlbarem Wohnraum (siehe Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030; Themenheft 2/2022 Statistik und Informationsmanagement, Herausgeber: Statistisches Amt Landeshauptstadt Stuttgart) wird die Notwendigkeit einer diese Innenentwicklungspotenziale ergänzenden Maßnahme in Form der Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße gesehen. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Nutzung teils vorhandener Erschließungsanlagen, kurzfristige Grundstücksverfügbarkeit bei der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft SWSG) ist dort eine zeitnahe Entwicklung des dringend benötigten Wohnraums möglich.</p> <p>Bei der Wohnbaufläche an der Böckinger Straße handelt es sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) um eine der letzten verbliebenen, noch nicht entwickelten Wohnbaufläche im Außenbereich. Eine Entscheidung (inkl. dem dazugehörigen Abwägungsprozess) über die Entwicklung der Fläche wurde demnach auf der Planungsebene des FNP abgewogen und durch den Gemeinderat getroffen. Die Entwicklung</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>der Fläche ist demnach bereits seit längerem wichtiger Bestandteil der gesamten städtischen Wohnbauentwicklungsplanung und nicht als eine hiervon losgelöste Einzelmaßnahme im Außenbereich zu werten. Die politischen Gremien haben zuletzt im Jahr 2019 (vgl. GRDRs 529/2019 bezüglich der Auslobung eines Planungswettbewerbs für das Plangebiet) die Entscheidung über die Entwicklung der Fläche bestätigt.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist es, ein sozial durchmischtes Stadtquartier zu entwickeln. Durch die Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße wird auch ein Mehrwert für den Stadtteil Rot und die Bestandsquartiere im Umfeld um die Böckinger Straße generiert (u. a. neue qualifizierte Grün- und Spielflächen, neue Orte der Begegnung wie die geplante Begegnungsstätte, eine Kindertagesstätte, Erhalt und Ausbau des Wegenetzes). Auch werden bestehende Grünflächen teilweise in das städtebauliche Konzept integriert und können erhalten werden.</p> <p>Bezüglich der erwähnten Belastungen der Eisenbahnbrücke und der bestehenden Schallemissionen aus Bahnlärm: Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die schalltechnischen Rahmenbedingungen (insbesondere auch bezüglich des Bahnlärms) umfassend gutachterlich untersucht. Die Umgebung um das Plangebiet (u. a. auch im Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens) ist bereits heute teils stark durch Verkehrslärmmissionen belastet (Analyse-Nullfall und Prognose-Nullfall). So kommt es entlang der Böckinger Straße und Roigheimer Straße insbesondere durch Schienenverkehrslärm (vor allem Güterverkehr) nachts zu einer teils deutlichen Über-</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>schreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 ebenso wie der Grenzwerte der 16. BImSchV.</p> <p>Mit der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (u. a. Herstellung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke sowie von Unterschottermatten im Gleisbereich des Bahnviadukts, Herstellung der Lärmschutzwand LSW als Voraussetzung für den Erstbezug des Quartiers) kann ein sehr wirksamer, für das Plangebiet sowie für die umliegenden Bestandsgebiete zu teils deutlich verringerten Belastungen führender Lärmschutz geschaffen werden. Von den Schutzwirkungen profitieren demnach auch zahlreiche Anwohner in dem an das Plangebiet angrenzenden Bestandsquartier, so u. a. auch der Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens. Hierzu trägt auch die lärmabschirmende Wirkung bei, die sich durch die Aufsiedlung des neuen Quartiers (und dessen Gebäude) und der daraus entstehenden Pufferwirkung zwischen der Lärmquelle an der Bahnstrecke und der bestehenden Wohnbebauung ergibt.</p>	
<p><b>Erschließung</b> Die Zufahrten durch die Böckinger Straße und Roigheimer Straße sind untragbar. Die Straßen sind so schmal, dass durch parkende Autos (viele von Häusern am Rotweg) eine Durchfahrt von einem LKW kaum möglich ist. Die dann zunehmenden Abgase und Feinstaubmengen stehen im Widerspruch zu den bevorstehenden Fahrverboten. Unverständlich ist, dass in der Fleiner Straße der Verkehr unterbrochen wird, der Rotweg durch Inselchen den Verkehr mindern soll</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist es, ein möglichst autoarmes Quartier zu entwickeln, um somit u. a. die Aufenthalts- und Umweltqualität zu steigern. Dies führt zu einer Beschränkung der zulässigen Herstellung von Kfz-Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet (WA). Alternative, umwelt- und ressourcenschonende sowie flächensparende Formen der Mobilität sollen stattdessen gefördert werden. Die verschiedenen Aspekte werden</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>und im Gegenzug das Verkehrsaufkommen durch das geplante Neubaugebiet wieder verstärkt wird.</p>	<p>im Rahmen eines Mobilitätskonzepts zusammengeführt. Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts wurde in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträgerinnen geregelt.</p> <p>Die Reduzierung des zulässigen Stellplatzschlüssels (im Zusammenhang mit Wohnnutzung) bewirkt zudem eine Verminderung des lärm- und schadstoffzeugenden Pkw-Erschließungsverkehrs (An- und Abfahrtsverkehr), der planinduziert entsteht. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung, die erheblich nachteilige Beeinträchtigungen für das Bestandsquartier an der Böckinger Straße und am Rotweg mit sich bringt, ist nicht anzunehmen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrliche Untersuchung von Gutachterseite erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des dargelegten prognostizierten Verkehrsaufkommens davon auszugehen ist, dass mit dem planinduzierten Neuverkehr keine wesentliche Beeinträchtigung des allgemeinen Verkehrs sowie auch des Verkehrs der vor Ort ansässigen Gewerbebetriebe verbunden ist (u. a. unter Berücksichtigung des Anschlusses der geplanten Quartiertiefgarage im östlichen Bereich an die Böckinger Straße). Eine leistungsfähige Verkehrserschließung des Plangebiets an der Böckinger Straße zum Prognosehorizont 2035 ist gegeben.</p> <p>Sowohl für die Böckinger Straße als auch die Roigheimer Straße ist eine Umgestaltung vorgesehen. Der Straßenquerschnitt der Böckinger Straße soll teilweise erweitert werden. In der Roigheimer Straße soll eine Multifläche entstehen, die ein gleichberechtigtes Miteinander aller Verkehrsarten ermöglicht. Der Straßenquerschnitt soll entsprechend angepasst werden. Die</p>	



Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Querschnitte beider Straßen werden ausreichend dimensioniert.</p> <p>Bezüglich Luftschadstoffen und Abgasemissionen kann von einer Einhaltung der nach der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) gesetzlich geltenden Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>; 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>; 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel) ausgegangen werden. Von planinduzierten Schadstoffeinträgen in das Plangebiet oder in seine Umgebung in einem erheblichen zusätzlichen Umfang ist darüber hinaus nicht auszugehen. U. a. wird auch in diesem Zusammenhang auf die Ziele der Schaffung eines autoarmen Quartiers verwiesen.</p>	
<p><b>Wertminderung</b> Diese zusätzlichen Belastungen stellen außerdem eine erhebliche Wertminderung und Umweltbelastung für die jetzigen Anwohner dar.</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Durch die Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße wird auch ein Mehrwert für den Stadtteil Rot und die Bestandsquartiere im Umfeld um die Böckinger Straße generiert (u. a. neue qualifizierte Grün- und Spielflächen, neue Orte der Begegnung wie die geplante Begegnungsstätte, eine Kindertagesstätte, Erhalt und Ausbau des Wegenetzes).</p> <p>Bezüglich der erwähnten Umweltbelastungen wird auf vorgenannte Aspekte – insbesondere einer mit der Planung einhergehenden Minderung der Lärmbelastungen auch in den Bestandsbereichen – verwiesen.</p>	ja
<p><b>Keine Bebauung</b> Wir hoffen, Sie werden den Bebauungsplan nicht ausführen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	---

### 3. Schriftliche Anfrage an den Bezirksbeirat Zuffenhausen

In der Stuttgarter Zeitung wurde am 6. Dezember 2013 berichtet, dass die Böckinger Straße wieder als dringend zu bebauendes Wohngebiet vorgesehen ist. Daraufhin hat sich der Beteiligte Nr. 4 mit folgenden Fragen (Schreiben vom 10. Dezember 2013) schriftlich an den Bezirksbeirat Zuffenhausen gewandt. Zwar erfolgte dies außerhalb von formalen Beteiligungsschritten. Um jedoch der Vollständigkeit Genüge zu tun und der Bitte des Beteiligten nachzukommen, die Fragen dem Gemeinderat vorzulegen, werden diese dennoch hier dargelegt:

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	be-rück-sich-tigt
<b><u>Rd-Nr. 5 04</u></b> Ist Ihnen bewusst, dass damit eine wertvolle Grünfläche mit gutem Boden am Stadtrand geopfert würde?	<p>Die Äußerung wurde geprüft und teilweise inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltbelange (in Bezug auf die einzelnen in dem Schreiben aufgeführten Schutzgüter) werden in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht ausführlich entsprechend den rechtlichen Anforderungen und den fachlichen Standards ermittelt und bewertet. Die mit der Planung verbundenen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen können zumeist mit entsprechenden Maßnahmen vermieden, minimiert und kompensiert werden. Dazu setzt der Bebauungsplan umfangreiche und verbindliche Maßnahmen fest. In Ergänzung hierzu wurden weitere Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.</p> <p>Bezüglich des Schutzguts Bodens lässt sich Folgendes feststellen: Mit der Planung ist eine Netto-Neuversiegelung von ca. 21.103 m<sup>2</sup> verbunden. 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.</p>	teils

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>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. Allerdings stehen solche Flächengrößen 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 (u. a. Festsetzung einer Mindesterdüberdeckung von Tiefgaragen und einer einfach intensiven Dachbegrünung mit erhöhtem Schichtaufbau) verbleiben für das Schutzgut Boden und Fläche erheblich nachteilige Beeinträchtigungen.</p> <p>Demgegenüber stehen in der Gesamtabwägung folgende Aspekte: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gut erschlossene und an den ÖNPV angebundene Fläche mit guter Erreichbarkeit der Stuttgarter Innenstadt sowie des Zentrums von Zuffenhausen. Bestehende Erschließungsinfrastruktur in Form der bislang nur einseitig bebauten Böckinger Straße kann genutzt werden. Infrastruktur des täglichen Bedarfs (wie Schulen, Läden) befindet sich in guter Erreichbarkeit. Da die Fläche sich zu wesentlichen Teilen im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SWSG befindet, ist eine kurzfristige Entwicklung der Fläche für Wohnungsbau möglich. In Stuttgart dringend benötigter (insbesondere auch bezahlbarer) Wohnraum kann somit zeitnah entwickelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan, der die planungsrechtliche Grundlage für das durch die SWSG geplante Quartier bildet, leistet einen wesentlichen Beitrag, dem Mangel an bezahlbarem</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Wohnraum entgegen zu wirken. Es ist eine Konzeption mit verdichtetem Wohnungsbau in Form einer qualitätvollen städtebaulich-architektonischen Dichte vorgesehen, bei der eine hohe gestalterische Qualität und Stadtraumverträglichkeit sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ebenso gewährleistet bleiben wie die Wahrung von grünordnerischen Belangen. Die größtmögliche Anzahl an Wohneinheiten soll auf einer möglichst geringen zu beanspruchenden Fläche generiert werden, um so den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Minimum zu reduzieren.</p> <p>Darüber hinaus wurden mögliche Standortalternativen im Innenbereich – beispielsweise im Stadtteil Rot – im Vorlauf untersucht (u. a. im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans Rot, der Potenzialanalyse Wohnen sowie dem Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart). Wie auch in anderen Teilen des Stadtgebiets konnten hierbei Innenentwicklungspotenziale (teils mit längerfristigem Entwicklungshorizont/teils in privatem Eigentum) ermittelt und einer Entwicklung zugeführt werden (beispielsweise das ebenfalls in Entwicklung befindliche Quartier am Rotweg). Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt und dem damit einhergehenden hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wird die Notwendigkeit einer diese Innenentwicklungspotenziale ergänzenden Maßnahme in Form der Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße dennoch gesehen.</p> <p>In der Gesamtabwägung werden daher die entstehenden erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und Fläche als vertretbar eingestuft.</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Weiterhin weist der Bebauungsplan darauf hin, dass gemäß dem Vermeidungsgebot der DIN 19731 nicht vermeidbarer Bodenaushub auf dem Grundstück bzw. im Plangebiet belassen (beispielsweise für den Massenausgleich) oder sinnvoll verwertet werden soll.</p>	
<p>..., dass sich viele Spaziergänger freuen, über diese unbebaute Fläche hinunter zum Feuerbacher Tal zu gelangen?</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Ein enges Netz aus öffentlichen oder durch die Allgemeinheit nutzbaren Wegen an verschiedenen Stellen im neuen Quartier ermöglicht auch den Bewohnern der angrenzenden Bestandsbereiche, Freiflächen auf möglichst kurzem Weg zu erreichen. Die Wege können als zusätzliche Spazierwege genutzt werden. Die Möglichkeit dieser Durchwegung des Quartiers wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die beiden bestehenden Fußwegeverbindungen in Richtung Feuerbachtal am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets bleiben erhalten und werden planungsrechtlich als öffentliche Wegeflächen gesichert.</p>	ja
<p>..., dass es sich um eine Frischluftschneise handelt?</p>	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden auch Belange des Schutzguts Klima und Luft intensiv geprüft und u. a. mit dem Amt für Umweltschutz erörtert sowie in einem Umweltbericht dargestellt.</p> <p>Grundsätzlich geht mit der baulichen Höhenentwicklung von Gebäuden auch die Gefahr einer Barrierewirkung in Bezug auf den Luftaustausch einher. Durch die Anordnung und Ausformung</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>der Baufenster, die künftige mögliche Ausrichtung der Baukörper sowie die planungsrechtliche Begrenzung und Höhenstaffelung der Gebäude wird jedoch in Verbindung mit dem planungsrechtlich festgesetzten unbebauten Grünzug (Bereich ÖG1 entlang der Fußwegeverbindung ins Feuerbachtal) der vorhandene Kaltluftabfluss in nördliche Richtung nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. Dieser Grünzug am westlichen Rand des Plangebiets hat aufgrund seines Nord-Süd-Verlaufs und der topografischen Gegebenheiten eine klimarelevante Bedeutung für den Kaltluftabfluss u. a. aus dem Bereich Schoßbühl in Richtung Feuerbachtal. Dies bedeutet, dass eine Kaltluftstausituation und damit zusätzliche bioklimatische Nachteile im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen aufgrund der im Bebauungsplan definierten baulichen Möglichkeiten sowie dem planungsrechtlich gesicherten Erhalt/der planungsrechtlich gesicherten Entwicklung relevanter Grünflächen (insbesondere ÖG1) ebenso verhindert werden, wie eine erhebliche Beeinträchtigung des im Zusammenhang mit dem Feuerbachtal zu betrachtenden Kaltluftsystems. Von weiterer klimatischer Relevanz sind darüber hinaus die im Osten des Plangebiets festgesetzten Grünflächen (ÖG2 sowie PG3). Diese haben aufgrund ihres Grünflächencharakters und der lediglich eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten ebenfalls klimarelevante Bedeutung.</p> <p>Weitere im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen (u. a. Pflanzverpflichtung von zumeist großkronigen Einzelbäumen, einfach intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung, Begrünungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksflächen, Gliederung des Plangebiets durch insgesamt sechs planungsrechtlich gesicherte/teils bestehende Grünflächen) bewirken eine zusätzliche</p>	

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Reduzierung der thermischen Belastung.</p> <p>Es ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation oder des Kaltluftvolumenstroms nicht angenommen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt soweit verringert und kompensiert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.</p>	
..., dass es evtl. Altlasten im Boden gibt (ehemaliger Exerzierplatz)?	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.</p>	ja
..., dass es ein Nordhang ist?	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Ein die topografischen Verhältnisse (u. a. die Nordhangelage, auch bezüglich möglicher Belichtungsverhältnisse) berücksichtigender städtebaulich-architektonischer Entwurf wurde im Rahmen eines international ausgelobten Planungswettbewerbs ermittelt. Der Entwurf des ersten Preisträgers aus diesem Wettbewerb dient als planerische Grundlage für den Bebauungsplan und soll entsprechend umgesetzt werden.</p>	ja
Haben Sie sich das städtische Lärmgutachten einmal angeschaut, das aufgrund des zunehmenden Güterbahnverkehrs eine steigende Lärmbelastung feststellt, die zudem teilweise über den geltenden Grenzwerten liegt?	<p>Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die schalltechnischen Rahmenbedingungen (insbesondere auch bezüglich des Bahnlärms) umfassend gutachterlich untersucht. Die Umgebung um das Plangebiet (u. a. auch im Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens) ist bereits heute teils stark durch Verkehrslärmmissionen belastet (Analyse-Nullfall und Prognose-Nullfall). So kommt es entlang der Böckinger Straße und Roigheimer</p>	ja

Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	<p>Straße insbesondere durch Schienenverkehrslärm (vor allem Güterverkehr) nachts zu einer teils deutlichen Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 ebenso wie der Grenzwerte der 16. BImSchV.</p> <p>Mit der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan und Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (u. a. Herstellung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke sowie von Unterschottermatten im Gleisbereich des Bahnviadukts, Herstellung der Lärmschutzwand LSW als Voraussetzung für den Erstbezug des Quartiers) kann ein sehr wirksamer, für das Plangebiet sowie für die umliegenden Bestandsgebiete zu teils deutlich verringerten Belastungen führender Lärmschutz geschaffen werden. Von den Schutzwirkungen profitieren demnach auch zahlreiche Anwohner in dem an das Plangebiet angrenzenden Bestandsquartier, so u. a. auch der Grundstücksbereich des Verfassers des vorliegenden Schreibens. Hierzu trägt auch die lärmabschirmende Wirkung bei, die sich durch die Aufsiedlung des neuen Quartiers (und dessen Gebäude) und der daraus entstehenden Pufferwirkung zwischen der Lärmquelle an der Bahnstrecke und der bestehenden Wohnbebauung ergibt.</p> <p>In Verbindung mit zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.</p>	
Wären Sie bereit, diese Bedenken an den Gemeinderat in Stuttgart weiter zu leiten?	Die Äußerung wurde geprüft und inhaltlich berücksichtigt:	ja



Beteiligte mit Anregung/Äußerung	Stellungnahme der Verwaltung	be- rück- sich- tigt
	Sämtliche Anregungen und Einwendungen werden dem Gemeinderat zur Information und zur Abwägungsentscheidung vorgelegt.	