

**Aufhebung des Bebauungsplans**

**„Westl. der Bahnhofstraße“**

**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Begründung**

*Entwurf*

## **Inhaltsübersicht**

### **1. Aufhebungsgebiet**

- 1.1 Lage und Größe
- 1.2 Bestand und Umgebung

### **2. Ziele und Zwecke der Planung / Erfordernis der Planaufhebung**

- 2.1 Geltendes Planungsrecht und andere Planungen
- 2.2 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse
- 2.3 Erfordernis der Planaufstellung

### **3. Verfahren**

### **4. Umweltbelange**

- 4.1 Umweltprüfung
- 4.2 Schutzgebiete
- 4.3 Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 4.4 Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel
- 4.5 Starkregen

### **5. Ver- und Entsorgung**

### **6. Sozialverträglichkeit**

## 1. Aufhebungsgebiet

### 1.1 Lage und Größe

Das Gebiet innerhalb dem der Bebauungsplan „Westl. der Bahnhofstraße“ aufgehoben werden soll - im folgenden Aufhebungsgebiet genannt - liegt nördlich des S-Bahnhaltepunktes Magstadt an der Einmündung der Bahnhofstraße in die Hindenburgstraße. Es handelt sich um die Flurstücke 928/1 und 928/2.

Das Aufhebungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück Nr. 928/3,
- im Osten durch die Bahnhofstraße (Flurstück Nr. 779),
- im Süden durch die Hindenburgstraße (Flurstück Nr.) 930/8,
- im Westen durch das Flurstück Nr. 928/7.

Das Aufhebungsgebiet ist Deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westl. der Bahnhofstraße“ und umfasst eine Fläche von ca. 1.700 qm.

Lageplan vom 16.02.2024 ist das Aufhebungsgebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

### 1.2 Bestand und Umgebung

#### Bestand

Beim Aufhebungsgebiet handelt es sich in seinem südlichen Teil (Flurstück 928/1) um eine unbebaute Brachfläche. Der nördliche Teil (Flurstück 928/2) ist mit einem 2-geschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) bebaut.

Das Gelände fällt von der Hindenburgstraße im Süden bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs um ca. 3,00 m ab.

Außer wenigen kleineren Einzelgehölzen an der Hindenburgstraße und im westlichen Teil des Flurstückes 928/2, finden sich keine nennenswerten Grünbestände innerhalb des Geltungsbereichs.

#### Umgebung

Im Westen, Osten und Norden ist das Aufhebungsgebiet von Wohnbebauung umschlossen. Hierbei handelt es sich um 2 bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie einzelnen Reihenhauserzeilen mit steilem, meist zu Wohnzwecken ausgebautem zusätzlichem Dachgeschoss.

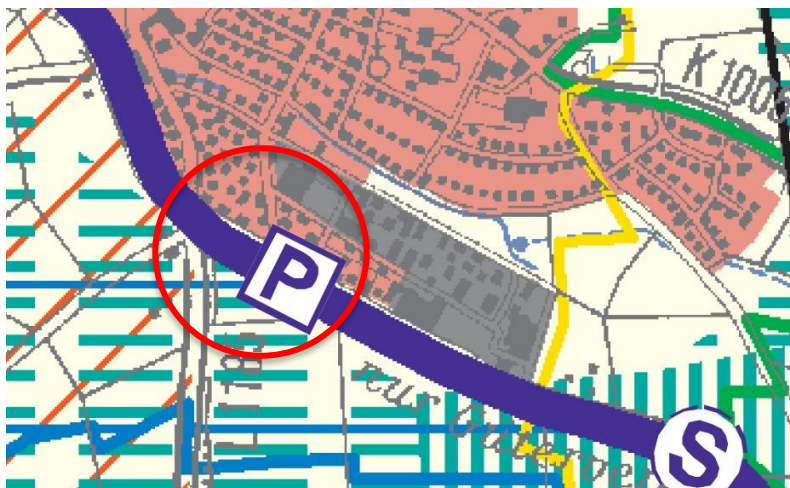
Südlich des Aufhebungsgebietes liegt der S-Bahnhaltepunkt Magstadt an der Bahnlinie der S 60 Stuttgart – Böblingen mit dem historischen Bahnhofsgebäude, einem provisorisch angelegten Pkw-Parkplatz und einer Rampeanlage zur bestehenden Bahnunterführung. Daran nordwestliche angrenzend befinden sich temporäre Bauten für Asylsuchende.

## 2. Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung

### 2.1 Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

#### Regionalplan Region Stuttgart

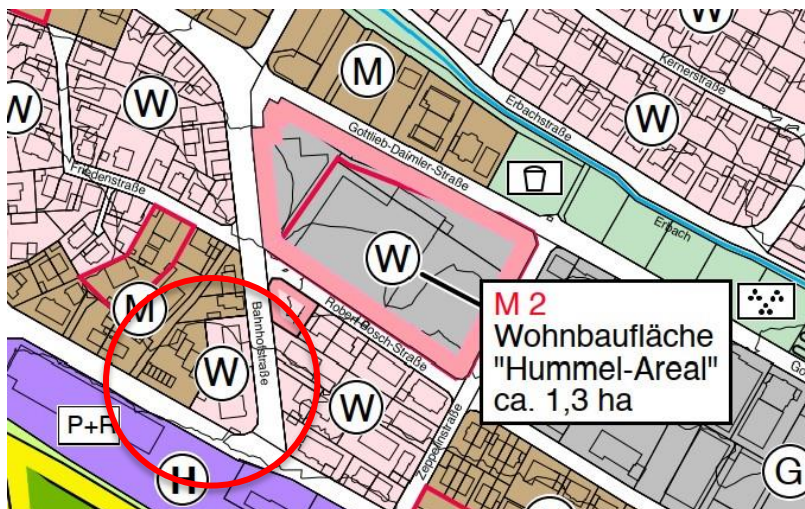
In der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans der Region Stuttgart vom 22.07.2009 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt.



Regionalplan 2009 - Auszug

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame FNP stellt für die Fläche Wohnbaufläche dar.

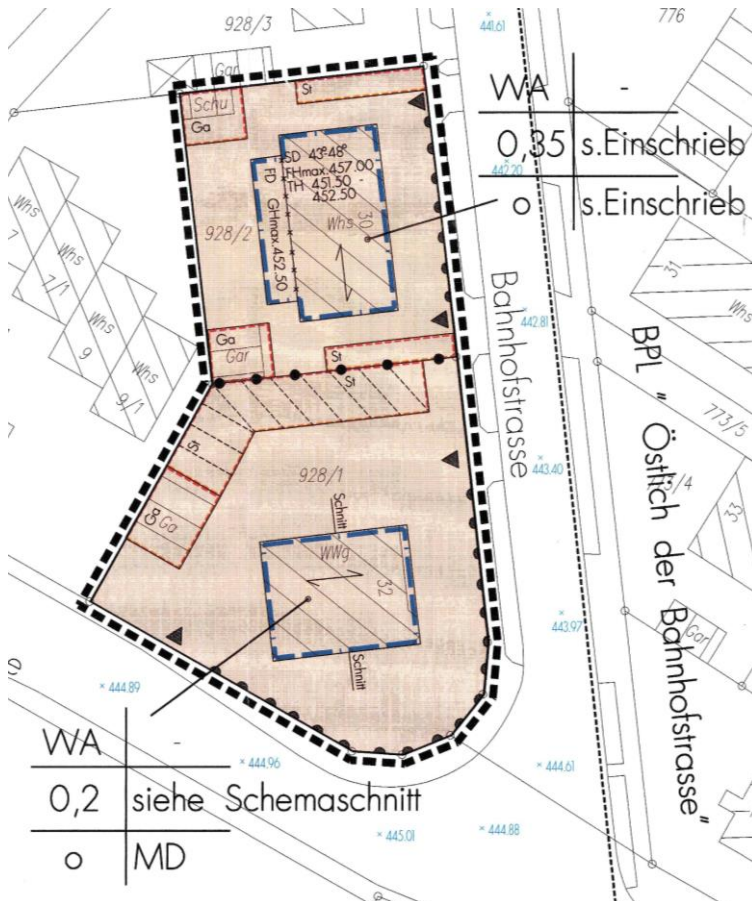


2. Änderung Flächennutzungsplan 1997 – 2010 - Auszug

### Bebauungsplan

Für das Aufhebungsgebiet besteht der Bebauungsplan „Westl. der Bahnhofstraße“, rechtskräftig seit 28.07.2000, der im Rahmen dieses Verfahrens mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ersatzlos aufgehoben werden soll.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine GRZ von 0,2 bzw. 0,35, Baufenster, Gebäudehöhen als Trauf- und Firsthöhen, Flächen für Garagen und Stellplätze sowie die Dachform fest.



Bebauungsplan „Westl. der Bahnhofstraße“ vom 28.07.2000

### Gemeindeentwicklungskonzept 2035/

### Gemeindeentwicklungsplan 2020/ Rahmen- und Gestaltungsplan Ortsmitte

2007 wurde der Gemeindeentwicklungsplan 2020 als verbindliche Richtschnur für die künftige Gemeindeentwicklung beschlossen. Ein definiertes Ziel des Gemeindeentwicklungsplans 2020 ist u.a. die Aktivierung von Brachflächen im Innenbereich. Eine Inanspruchnahme von unbebauten Flächen am Ortsrand kann damit vermieden bzw. reduziert werden.

Im Bereich des Plangebiets ist die Gestaltung bzw. Aufwertung der Bahnhofstraße (Verbindung zwischen dem S-Bahn-Haltepunkt und dem Ortskern) sowie des Bahnhofsumfeldes vorgesehen.

Mit dem Gemeindeentwicklungskonzept 2035 war eine Fortschreibung und Evaluierung des Gemeindeentwicklungsplans 2020 verbunden.

Aussagen des Entwicklungskonzeptes in den Handlungsschwerpunkte Gestalt und Mobilität betreffen auch das Bahnhofsumfeld:

- Bahnhofsumfeld als Funktionsschwerpunkt und Ortseingang entwickeln
- Bahnhof als Mobilitätsschwerpunkt ausbauen.





Gemeindeentwicklungsplan 2020 – Rahmen- und Gestaltungsplan Ortsmitte – Auszug

## 2.2 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

### Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser

Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

Als nächstgelegene Natura 2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete Nr. 7319341 Gäulandschaft an der Würm (westlich des Plangebiets) und Nr. 7220311 Glemswald und Stuttgarter Bucht (östlich des Plangebiets) jeweils in ca. 1,3 km Entfernung zu nennen.

Das Nächstliegende Wasserschutzgebiet (WSG Klingelbrunnen, Floschen I+II Sindelfingen, WSG-Nr.-Amt.: 115105) befindet sich ca. 0,6 km südlich des Plangebiet.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb HQ100 Überflutungsflächen noch innerhalb von HQ extrem Überflutungsflächen.

## 2.3 Erfordernis der Planaufhebung

Der für das Aufhebungsgebiet geltende Bebauungsplan „Westl. der Bahnhofstraße“ setzt für die Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die ausgewiesenen kleinflächigen Baufenster lassen in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,2 südlicher und 0,35 nördlicher Teil) nur eine relativ geringe Überbauung und damit keine wirtschaftliche Ausnutzung des vorhandenen und bereits durch Bestandsstraßen erschlossenen Baulandes zu. Als Dachform sind steile Satteldächer bzw. Mansarddächer möglich. Die zulässige Traufhöhe beträgt 5 m 7 m im südlichen Teil und 10 m im nördlichen Teil des Plangebietes.

Die Gemeinde Magstadt hat mittlerweile insbesondere im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes 2035 bzw. des Ortsentwicklungsplanes 2020 und hier im „Rahmenplan Ortsmitte“ neue Ziele für das Bahnhofsumfeld und damit auch für das Aufhebungsgebiet entwickelt (siehe Ziffer 2.1).

Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung des ÖPNV (Verkehrswende, Klimaschutz) soll der bestehende S-Bahnhaltepunkt und sein Umfeld bezüglich Bebauung und Freiraum entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen aufgewertet werden.

In diesem Zusammenhang wird künftig auch für das Gebiet des Bahnhofgebäudes und der westlich daran anschließenden Flächen ein Planungskonzept entwickelt.

Ebenfalls in diesem Kontext wurde im nördlichen Anschluss an das Aufhebungsgebiet auf der Grundlage des Bebauungsplans „Östlich der Bahnhofstraße I, 1. Änderung“ in den letzten Jahren ein maßstabgebendes Wohnquartier aufgesiedelt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westl. der Bahnhofstraße“ stehen den o.g. Zielsetzungen entgegen.

Der rechtgültige Flächennutzungsplan stellt für das Aufhebungsgebiet eine Wohnbaufläche dar.

Das Aufhebungsgebiet ist im Westen, Norden und Osten von Wohnbebauung umschlossen und durch Bestandsstraße (Bahnhofstraße, Hindenburgstraße) sehr gut erschlossen. Die Prüfung eventueller Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter haben ergeben, dass erheblich negative Umweltauswirkung durch die Bebauungsaufhebung nicht zu erwarten sind (siehe Ziffer 4.3).

Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde für Umbau- und Neubauvorhaben innerhalb des Aufhebungsgebietes und die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können somit auch auf der Grundlage des Regelungsrahmens des § 34 BauGB erreicht werden.

**Der rechtskräftige Bebauungsplan „Westl. der Bahnhofstraße“, mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, soll daher ersatzlos aufgehoben werden. Genehmigungen innerhalb des Plangebietes sollen künftig auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgen.**

### 3. Verfahren

Für das Aufhebungsverfahren gelten die Verfahrensschritte entsprechend einer Bebauungsplan-Aufstellung gemäß BauGB.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann Anwendung finden.

#### Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan „Westl. der Bahnhofstraße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Aufhebungsgebiet hat eine Größe von ca. 1.700 m<sup>2</sup>, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann.

Im Aufhebungsgebiet werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Aufhebungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben.

### 4. Umweltbelange

#### 4.1 Umweltprüfung

Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan „Westl. der Bahnhofstraße“ wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen (siehe Ziffer 4.3).

## 4.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst liegen keine hochwertigen Biotopstrukturen vor.

Als nächstgelegene Natura 2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete Nr. 7319341 Gäulandschaft an der Würm (westlich des Plangebiets) und Nr. 7220311 Glemswald und Stuttgarter Bucht (östlich des Plangebiets) jeweils in ca. 1,3 km Entfernung zu nennen.

Ausgehend von den bestehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, der geplanten Nutzung sowie der Entfernung ist weder mit direkten noch indirekten Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der FFH-Gebiete zu rechnen.

## 4.3 Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung von Umweltauswirkungen

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung des Bebauungsplans „Westl. der Bahnhofstraße“ werden die Umweltauswirkungen für die nachfolgenden Schutzgüter prognostiziert und bewertet.

### Schutzgut Mensch

Das Aufhebungsgebiet ist in seinem nördlichen Bereich mit einem Wohnhaus bebaut und weist im Süden eine ungenutzte Brachfläche auf. Das Gesamtgebiet ist bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es hat für die Naherholung keine Bedeutung.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage insbesondere durch Schienenlärm vorbelastet.

Im Zuge des Ausbaus der Bahnlinie zwischen den Bahnhöfen Renningen und Böblingen für den Betrieb der S-Bahnlinie S 60, wurden umfangreiche aktive Lärmschutzmaßnahmen auch im Umfeld des Bahnhofs Magstadt umgesetzt. Das Aufhebungsgebiet hatte bereits zu diesem Zeitpunkt den Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 in Bezug auf die schalldämmenden Eigenschaften der Außenbauteile, ist regelmäßig im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Durch die Bebauungsaufhebung ist daher mit keinen erheblich negativen Auswirkungen in Hinblick auf die Lärmimmissionen innerhalb des Aufhebungsgebietes gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht zu rechnen.

Die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ändert die Beurteilungsgrundlage für die Genehmigung. Baumaßnahmen haben sich künftig gemäß den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB in die bauliche Umgebung einzufügen.

Es können damit künftig gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht ggf. größere Baumassen mit größeren Gebäudehöhen entstehen. Die Vorgaben der Landesbauordnung in Bezug auf die erforderlichen Abstandsflächen sind hierbei auch künftig einzuhalten, sodass weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Ein potenzieller Zuwachs von Wohnflächen sowie wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen in räumlicher Nähe zum OPNV sind im Hinblick auf eine angestrebte „Verkehrswende“ sowie den Klimaschutz und damit im Hinblick auf die menschliche Gesundheit positiv zu werten.

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Menschen weder innerhalb des Plangebietes noch im Hinblick auf die im Umfeld des Plangebiets wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Aufhebungsgebiet ist in seinem nördlichen Bereich bebaut und weist im Süden eine Brachfläche auf. Die privaten Freiflächen im nördlichen Bereich sind geprägt durch eine strukturarme Begrünung mit Rasen und Ziergehölze ohne wertvollen Baumbestand.

Am südlichen Rand des Aufhebungsgebietes finden sich teils ältere Einzelbäume.



Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind regelmäßig bei allen Umbau-, Neubau- und Abrissmaßnahmen sowie bei der Baufeldfreimachung innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

#### Schutzgut Boden und Fläche

Beim Aufhebungsgebiet handelt es sich um teilweise überbaute bzw. ansonsten stark anthropogen überformte Böden geringer Wertigkeit. Die Möglichkeit einer stärkeren Überbauung auf der Grundlage des § 34 BauGB, bietet die Möglichkeit einer Nachverdichtung im Innenbereich durch die Nutzung bebauter bzw. ehemals bebauter Flächen. Flächen im Außenbereich könne damit geschont und von einer Bebauung und Versiegelung freigehalten werden.

#### Altlasten

Innerhalb des Aufhebungsgebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Durch ein höheres, aus der Umgebung abgeleitetes, Maß der Nutzung kann dem Ziel einer wirtschaftlichen Nutzung von Grund und Boden und einem geringeren Freiflächenverbrauch besser entsprochen werden.

#### Schutzgut Wasser

Das Aufhebungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch eine Neubebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB kann es gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation zu einer größeren Neuversiegelung kommen.

Da es sich um eine lediglich kleine Fläche im Verhältnis zur umgebenden bebauten Siedlungsfläche handelt, ist beim Schutzgut Wasser nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Es können künftig gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht ggf. größere Baumassen mit größeren Gebäudehöhen, entsprechend der Umgebungsbebauung, entstehen. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ist mit einer größeren Gesamtversiegelung zu rechnen. Unter Berücksichtigen des umliegenden Bestandes sind keine wesentlich anderen Nutzungen als bereits bisher zulässig zu erwarten.

Bei der Genehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB können neben den bisher zulässigen Satteldächern auch Flachdächer entstehen. Die hiermit verbundene Möglichkeit für eine Dachbegrünung und für eine optimale Nutzung der Solarenergie wirkt sich positiv auf o.g. Schutzgüter aus.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der geringen Größe des Aufhebungsgebietes, ist mit keinen wesentlich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu rechnen.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Im Westen, Osten und Norden ist das Aufhebungsgebiet von Wohnbebauung umschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Bebauung mit 2 bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser sowie einzelnen Reihenhauserzeilen jeweils mit meist zu Wohnzwecken ausgebautem zusätzlichem Dachgeschoss (Satteldächer).

Die im bisher geltenden Planungsrecht festgesetzten Baumassen stehen einer der herausgehobenen Lage gegenüber dem S-Bahnhaltepunkt angemessenen baulichen Entwicklung und damit den unter Ziffer 2.3 beschriebenen städtebaulichen Zielen der Gemeinde entgegen.

Eine an der Umgebung orientierte Neubebauung bietet die Möglichkeit für eine Verbesserung der städtebaulichen Situation im Einklang mit den Zielen der Gemeinde.

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Es ist vielmehr von einer Verbesserung der städtebaulichen Situation auszugehen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Aufhebungsgebiet liegen keine Hinweise bezüglich ober oder unterirdischen Denkmale vor.

### **4.4 Klimaschutz/ Anpassung an den Klimawandel**

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 KSG des Bundes in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten und im Rahmen der Planung mit anderen Belangen abzuwägen.

Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor.

Auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans „Westl. der Bahnhofstraße“ kann auf der Grundlage des § 34 BauGB, abgeleitet aus der baulichen Umgebung, dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung im Innerortsbereich besser als auf der Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplans, entsprochen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Innerhalb des Aufhebungsgebietes, das einen bisher untergenutzten Standort nahe dem bestehenden S-Bahnhaltepunkt darstellt, soll eine entsprechende Nachverdichtung erfolgen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 ist regelmäßig zu beachten. Flachdächer mit der Möglichkeit einer Kombination von Photovoltaikanlagen mit einer Dachbegrünung, sind künftig auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich.

Die direkte Nachbarschaft zum S-Bahnhaltepunkt und zu den Bushaltestellen sichert kurze Wege zum ÖPNV. Zum Ortskern sind es nur wenige Gehminuten. Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

### **4.5 Starkregen**

Bei Starkregen findet der Abfluss des Regenwassers in Richtung Westen über die Hindenburgstraße statt. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen sind Überflutungen von kleinen Teilflächen im Plangebiet in geringfügigem Ausmaß möglich.

Da es sich um ein bebauten bzw. ehemals bebauten Gebiet handelt, welches derzeit noch teilversiegelt ist, sind die Auswirkungen des Vorhabens durch Neuversiegelungen im Plangebiet auf das Schutzgut Wasser nicht als erheblich zu betrachten



Kommunales Starkregenrisikomanagement, Büro Winkler und Partner, 15.08.2023 -Auszug

Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen sowie Dachbegrünung und ausreichender Erdüberdeckung von Nebenanlagen können Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist für das Plangebiet über das Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Straßen gesichert bzw. wird im Zuge von Neuplanungen innerhalb des Aufhebungsgebietes angepasst.

## 6. Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie zum neuen S-Bahnhalte Magstadt. Es bietet die Möglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Magstadt,  
Stuttgart, den 16.02.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R.Schneider  
Architekt und Stadtplaner