

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 4

Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße (Mühl 85) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

Begründung



Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

2. Ziele und Zwecke der Planung

- 2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
- 2.2 Geltendes Recht, andere Planungen
- 2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
- 2.4 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

3. Planinhalt

- 3.1 Städtebauliche Konzeption
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Verkehrserschließung, private Gemeinschaftsanlagen
- 3.6 Ver- und Entsorgung
- 3.7 Grünflächen

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

5. Umweltbelange

- 5.1 Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen
- 5.2 Schutzgut Mensch
- 5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 5.4 Schutzgut Wasser und Boden
- 5.5 Schutzgut Klima und Luft
- 5.6 Schutzgut Stadt- / Landschaftsbild
- 5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 5.8 Schutzgebiete

6. Energiestandard

7. Sozialverträglichkeit

8. Planverwirklichung, Kostenschätzung

9. Flächenbilanz

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen, Stadtteil Freiberg. Er umfasst auf einer Länge von ca. 900 m das Gebiet zwischen der Mönchfeldstraße und der Balthasar-Neumann-Straße / Himmelsleiter und reicht vom Grundstück des Christoph-Ulrich-Hahn-Hauses (CUHH), Himmelsleiter 60-64, bis zur Wendepalte der Balthasar-Neumann-Straße auf Höhe des Gebäudes Nr. 95/97. Aus dem Geltungsbereich (Stand Satzungsbeschluss vom 26. September 2017) sind folgende Flurstücke herausgenommen worden:

4059 (Balthasar-Neumann-Straße 40), 4059/1, 4059/2, Teilfläche von 4061 (Balthasar-Neumann-Straße), Teilfläche von 3968, Teilfläche von 4058, Flurstück 4065 (Balthasar-Neumann-Straße 60) und eine Teilfläche von 4063.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 5,1 ha.

Die Flurstücke wurden herausgenommen, da sich auf einem Teil dieser Flurstücke zahlreiche private Garagen samt Fahrgasse im Gemeinschaftseigentum befinden. Nachdem der notwendige Grunderwerb aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft einiger Miteigentümer nicht erfolgen konnte, ist ein Vollzug des Bebauungsplans in seiner ursprünglichen Fassung nicht möglich. In rechtlicher Hinsicht ist die Bauleitplanung in diesen Bereichen nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, so dass die oben genannten Flurstücke aus dem bisherigen Geltungsbereich herausgenommen werden. Da für die auf diesen Baufeldern liegenden privaten Garagen keine Ersatzflächen mehr nachgewiesen werden müssen, wird der Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich ebenfalls verkleinert.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Zwischen der Mönchfeldstraße und der Balthasar-Neumann-Straße erstreckt sich ein ca. 40 bis 50 Meter tiefer Geländestreifen, der überwiegend mit privaten Garagen und Stellplätzen überbaut ist. Außerdem befinden sich hier städtische Einzelgärten, ein Bolzplatz, ein öffentlicher Kinderspielplatz und eine Tankstelle.

Die Garagen und Stellplätze (Balthasar-Neumann-Straße 10 - 30) sind den Wohngebäuden zugeordnet, die nordwestlich (= talseits) der Balthasar-Neumann-Straße liegen. Dabei handelt es sich um baurechtlich notwendige Stellplätze im Sinne der Landesbauordnung (LBO).

Das Areal ist untergenutzt und eignet sich für eine Planung mit zusätzlichem Wohnungsbau (ca. 170 Wohnungen). Eine Grünfläche südlich der Einmündung der Balthasar-Neumann-Straße in die Mönchfeldstraße und eine große-

re, unbebaute Fläche nördlich der Suttnerstraße vervollständigen das Potenzial für neue Wohngebäude im Innenbereich.

Am südwestlichen Ende des Geltungsbereichs liegt das Grundstück des Christoph-Ulrich-Hahn-Hauses (CUHH), einer sozialen Einrichtung zur Betreuung von Menschen, die alkoholabhängig / psychisch krank sind und überwiegend wohnungslos waren. Hier ist neben dem Gebäude Himmelsleiter 64 ein Erweiterungsbau projektiert.

Die unmittelbar an des CUHH östlich angrenzende städtische Grünfläche Ecke Balthasar-Neumann-Straße / Himmelsleiter soll ebenfalls bebaut werden. Hier sind eine Kindertagesstätte (KiTa) und Wohnungen vorgesehen.

Keines der o. g. Bauvorhaben ist nach geltendem Planungsrecht realisierbar. Daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

2.2 **Geltendes Recht, andere Planungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils Sonstige Grünfläche, teilweise Wohnbaufläche dar; der Landschaftsplanentwurf beinhaltet eine gleichartige Darstellung.

Gemäß § 13 a BauGB ist der FNP teilweise zu berichtigen: Aus Sonstige Grünfläche (Bestand) soll Wohnbaufläche (Umnutzung) werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Für den Planbereich des Bebauungsplans gilt heute im Wesentlichen der Bebauungsplan 1965/046, der entlang der Mönchfeldstraße und den Querverbindungen zur Balthasar-Neumann-Straße „Grünfläche – Parkanlage“ festsetzt. Von der Balthasar-Neumann-Straße aus werden Flächen erschlossen, für die Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Einschrieben „Garagen überdeckt“ sowie „Stellplätze“, ausgewiesen ist. Obwohl diese Garagen und Stellplätze den talseitig gelegenen Gebäuden baurechtlich zugeordnet sind, handelt es sich nicht um Bauland, das auf die maßgebende Grundstücksfläche dieser Wohnbaugrundstücke angerechnet werden kann, weil der Bebauungsplan 1965/046 als separates Verfahren durchgeführt wurde und weder im Lageplan, noch im Text Festsetzungen enthält, die sich an angrenzende Verfahren binden. Zudem sind keinerlei Regelungen über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans 1965/046 sind: „Tankstelle“ und „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ („Versorgungsfläche Betriebsstützpunkt des Gartenbauamts“).

Auf dem Grundstück des CUHH setzt der Bebauungsplan 1965/070 Gemeinbedarf, „Rehabilitationszentrum“, fest und nordöstlich davon Grünfläche.

Der Bebauungsplan 1975/002 setzt im Bereich des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes und des Bolzplatzes Grünfläche mit Einschrieben zur Zweckbestimmung (z. B. Wetzplatz, Rollschuhbahn oder Boccia) fest.

Weitere, angrenzende Bebauungspläne wurden nichtöffentlich zur Satzung beschlossen („nö“) und sind daher unwirksam.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Textbebauungsplans Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/007), der hier Gebietstyp I (Erhaltung der Wohnnutzung) ausweist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des stadtweit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart von 2008. Außerdem wird derzeit für den Stadtbezirk Mühlhausen ein neuer bezirkswweiter Bebauungsplan zur Umsetzung der stadtweiten Vergnügungsstättenkonzeption aufgestellt (Aufstellungsbeschluss vom 9. Oktober 2012); dieser wird Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe im Plangebiet generell ausschließen.

Für die bestehende Trasse der Stadtbahn liegt ein Planfeststellungsbeschluss von 1984 vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Abgrenzungen vor- und frühgeschichtlicher Geländedenkmale / archäologischer Fundstellen (Ifd. Nr. 105 und Nr. 114).

Der Regionalplan 2020 der Region Stuttgart weist in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen aus.

2.3 **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- a) Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20 000 m². Im näheren Umfeld sollen keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- b) Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz unterliegen.
- c) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bestehen nicht.
- d) Der Bebauungsplan dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben.
- e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt; der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 **Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Am 24. März 2011 hat der Gemeinderat der Stadt Stuttgart den Beschluss zur Einführung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells gefasst. Dieser ist am 10. April 2014 fortgeschrieben und mit der GRDRs 1018/2016 im April 2017 zuletzt geändert worden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Verfahren nach den Grundsätzen des SIM, da neues Planrecht geschaffen wird und hierdurch ein Wertgewinn entsteht. Im Sinne der betroffenen Eigentümer sollen allerdings modifizierte Konditionen angewendet werden, da im Hinblick auf eine längere Planungsphase, die bereits vor dem Beschluss des SIM eingesetzt hatte, Vertrauensschutz besteht. Dies wurde im Rahmen städtebaulicher Verträge geregelt. Die Modifikation besteht darin, dass ein verminderter Beitrag für die soziale Infrastruktur, Kindertagesstätte, zur Anwendung kommt, da das zuständige Jugendamt dies den Vorhabenträgern bereits im Jahre 2010 mitgeteilt hat.

Um die geplanten Festsetzungen realisieren zu können, sind Zu- und Verkäufe städtischer Flächen erforderlich.

Der städtebauliche Vertrag mit den Inhalten des SIM wurde von den Begünstigten der Planung (Privateigentümer, Baugenossenschaften) bereits unterschrieben. Hinsichtlich des Baufeldes nördlich der Suttnerstraße wurden die SIM-Konditionen im Kaufvertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart geregelt.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Grundsätzliche Planungsidee ist, die untergenutzten Flächen zwischen der Mönchfeldstraße und der Balthasar-Neumann-Straße für den Wohnungsbau zu ertüchtigen. Hierzu müssen die Voraussetzungen für eine Beseitigung der im Geltungsbereich vorhandenen privaten Garagen und Stellplätze, der städtischen Gärten sowie der Tankstelle geschaffen werden. Die dadurch freiwerdenden Flächen können zusammen mit dem städtischen Geländestreifen entlang der Mönchfeldstraße zu Baugrundstücken verschmolzen werden. Insgesamt sollen sechs L-förmig gegliederte Baukörper mit fünf bis sechs Geschossen und begrünten Innenhöfen entstehen. Die entfallenden baurechtlich notwendigen Garagen und Stellplätze sind zu ersetzen. Nördlich der Suttnerstraße soll zudem ein bis zu zehngeschossiges Punkthaus angefügt werden, um den Kreuzungsbereich zu akzentuieren. Dieses Vorhaben nördlich der Suttnerstraße wurde am 14. November 2017 im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Stuttgart vorgestellt und diskutiert. Die Beiratsmitglieder waren jedoch der Auffassung, dass das Punkthaus noch einen angemessenen oberen Abschluss finden soll. Die geplanten 9 Geschosse gäben dem Punkthaus auch keine eindeutige Ausrichtung und sie empfahlen ein zusätzliches Geschoss. Diese Änderung und eine Anpassung der GFZ wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen. Das Punkthaus kann somit mit 10 Geschossen verwirklicht werden.

Die neuen Wohnhäuser vermitteln höhenmäßig zwischen der Hangbebauung Talseite der Balthasar-Neumann-Straße und den an der Wallensteinstraße gelegenen Hochhäusern.

Das CUHH benötigt einen Erweiterungsbau. Dieser soll sich, ebenfalls L-förmig, in die Abfolge der geplanten Wohngebäude einpassen. Direkt angrenzend an das CUHH ist auf dem städtischen Grundstück eine neue Kindertagesstätte mit 6 Ganztagesgruppen geplant. Die Kindertagesstätte (Kita) soll Raum für 30 Kinder von 0 – 3 Jahre und 60 Kinder von 3 – 6 Jahre bieten und eine dafür notwendige Außenspielfläche von 800 m² erhalten. Aus Brandschutzgründen sind die Plätze für die 0- bis 3-Jährigen im Erdgeschoss vorzu-

sehen. Die Kita soll sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar sein. Die Kindertagesstätte wird voraussichtlich zwei Geschosse des L-förmigen Gebäudes in Anspruch nehmen. Die anderen Geschosse können als Wohnungen oder für Einrichtungen sozialer Zwecke (z. B. Pflegewohngemeinschaften) genutzt werden.

Entlang der Stadtbahntrasse ist ein Geh- und Radweg geplant, der auch als Feuerwehrezufahrt dienen soll. Er wird in Verbindung mit einer begleitenden Baumreihe das Neubaugebiet zusammenfassen. Abfolgen aus Stellplätzen und Baumstandorten sollen die Straßenräume an der Balthasar-Neumann-Straße gliedern.

3.2 **Art der baulichen Nutzung**

Zur Realisierung insbesondere der gewünschten Wohnnutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Es ist vorgesehen, in den geplanten Gebäuden vorzugsweise Zwei-, Drei- und Vierzimmer-Wohnungen unterzubringen. Weitere zulässige Nutzungen sind: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Teilweise flächenintensive Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die grundsätzlich in einem WA-Gebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen. Somit wird sichergestellt, dass der Wohnungsanteil nicht weiter verringert wird. Da der Eigentümer des Tankstellengrundstücks (Flst. 4060) dem Wohnungsbau den Vorzug gibt, wird auch aus diesem Grund nach Abbruch der bestehenden Tankstelle die Wiedererrichtung einer solchen Nutzung nicht mehr möglich sein.

Aus den geplanten Wohnungen ergibt sich ein Bedarf an Betreuungsplätzen für vier KiTa-Gruppen. Da außerhalb des Planbereichs ein Fehlbedarf von zwei weiteren Gruppen besteht, ist eine neue KiTa mit sechs Gruppen vorgesehen.

Die Kindertagesstätte ist als Anlage für soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Auf Grund der WA-Festsetzung können die anderen Geschosse als Wohnungen oder für Einrichtungen für soziale Zwecke (z. B. Pflegewohngemeinschaften) genutzt werden.

Der mehrgeschossige Erweiterungsbau des CUHH wird auf Grund einer Änderung der Heimbauverordnung benötigt. Für eine zeitgemäße Unterbringung der Bewohner werden mehr Einzelzimmer und mehr Fläche je Wohnraum ge-

fordert. Hier wird Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlagen für soziale Zwecke (GB₁) festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen: Wohnheim, Betreutes Wohnen, Einrichtungen zur Versorgung suchtkranker, psychisch kranker und wohnungsloser Menschen sowie Einrichtungen für ärztliche und medizinische Betreuung.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die politische Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll das nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mögliche Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen ausgeschöpft werden.

Die Obergrenze der Geschossfläche (GFZ) beträgt gemäß § 17 BauNVO für WA-Gebiete 1,2. Dieser Wert wird festgesetzt, zumal er in der vorhandenen Situation als städtebaulich gut verträglich eingestuft wird.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für die WA-Gebiete mit 0,3 ausgewiesen, damit die Wohnbebauung nicht zu dicht wird.

Die Wohngebäude sollen bis zu sechs Vollgeschosse haben, aber aus gestalterischen Gründen in sich höhenmäßig gegliedert sein. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = IV - VI$ festgesetzt. Gegebenenfalls können nicht alle festgesetzten Höchstmaße ausgeschöpft werden.

Abweichend davon ist für das Grundstück nördlich der Suttnerstraße Folgendes vorgesehen: Als Gegenüber des Freiburger Marktes Wallensteinstraße 1 - 9 soll an der Kreuzung Suttnerstraße / Balthasar-Neumann-Straße bzw. Mönchfeldstraße ein städtebaulicher Akzent mit einer in der Summe etwas größeren Baumasse gesetzt werden. Mit diesem städtebaulichen Akzent soll das neue Wohnquartier einen Auftakt finden und dem neuen Ensemble eine Identität gegeben werden. Vor allem wegen des Punkthauses mit bis zu 10 Vollgeschossen wird hier gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine GFZ von 1,6 ausgewiesen. Das Punkthaus ist auf einer Fläche festgesetzt, die auf Grund eines - vor wenigen Jahren - durchgeführten Straßenrückbaus der Suttnerstraße entstanden ist.

Die WA-Gebiete sollen durch Garagen zu großen Teilen unterbaut werden; zudem sind zahlreiche Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten sowie Zugänge erforderlich. Diese Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschreiten die allgemeine Zulässigkeit solcher Flächen deutlich. Selbst das nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Höchstmaß der GRZ von 0,8 wird nicht ausreichen. Deshalb wird für die WA-Gebiete festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch diese Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden darf.

Die Garagen mit Seitenwänden oberhalb des Geländes können dazu führen, dass - bei Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse und damit auch die An-

rechnung auf die GFZ - die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 bzw. 1,6 überschritten werden und eine Geschossflächenzahl von bis zu 2,0 erreicht wird. Für diesen Fall sind Ausnahmen für die Überschreitung der GFZ und der Zahl der Vollgeschosse vorgesehen.

Das Areal des CUHH ist heute mit mehreren Häusern überbaut, die bis zu vier Vollgeschosse haben. Zu Gunsten des Erweiterungsbaus wird das östliche Teilgrundstück (z. B. durch Grenzregelungen und Verschwenkung des Gehwegs) verändert und vergrößert. Mit einer GRZ von 0,4 wird der erforderlichen Überbaubarkeit des Teilgrundstücks Rechnung getragen. Der Erweiterungsbau vermittelt mit bis zu fünf Vollgeschossen höhenmäßig zwischen den bestehenden Gebäuden des CUHH und der geplanten Wohnbebauung. Die dadurch erreichbare GFZ von bis zu ca. 2,0 ist im Hinblick auf die Notwendigkeit des Erweiterungsbaus vertretbar.

Folgende städtebauliche Gründe rechtfertigen die Überschreitungen:

- Die zentrale Lage des Plangebiets in Stuttgart-Freiberg mit öffentlichen Grünflächen spricht für ein Wohnquartier mit einer punktuell hohen Dichte, um auch weitere Flächen im Außenbereich zu schützen.
- Es besteht ein großer Bedarf an der Schaffung von neuem Wohnungsbau.
- Aufgrund der Stadtrandlage und guten Wegeverbindungen in nahe gelegene Grünräume und Naherholungsgebiete (z. B. Landschaftsschutzgebiet Unteres Feuerbachtal) stehen den Bewohnern in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichend Freiräume und Grünflächen zur Erholung zur Verfügung.

Die Überschreitungen können zu folgenden Auswirkungen führen:

- Die Überschreitung der GFZ-Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ermöglicht eine höhere Bebauung, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Stadt- / Landschaftsbild haben kann.
- Die Überschreitung der Obergrenzen des § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht eine weitere Versiegelung von Flächen, was Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser und Boden, Klima und Luft sowie Stadt- / Landschaftsbild haben kann.

Die Überschreitungen werden durch folgende stadtplanerische Maßnahmen ausgeglichen:

- Eine gute Durchlüftung des Quartiers ist durch die Anordnung der Baukörper gegeben.
- Die Festsetzung von einzelnen Baufenstern ermöglicht eine gute Durchlüftung und ausreichende Blickbeziehungen.

- Die bestehende Bebauung angrenzend an das Plangebiet hat einen ausreichenden Abstand. Im neuen Quartier ist die ausreichende Belichtung der Räume sichergestellt. Auf die Ergebnisse der Verschattungsstudie wird verwiesen, die eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume in den Wohnungen nachweist.
- Der Bebauungsplan setzt zum stadtklimatischen Ausgleich Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen fest.
- Auf den Baukörpern wird eine Dachbegrünung festgesetzt.
- Durch die Pflanzverpflichtungen (pv₁₋₄) und die festgesetzten Baumstandorte wird eine ausreichende Durchgrünung des Quartiers sichergestellt.
- Der Bebauungsplan setzt im Wechsel mit der Bebauung öffentliche Grünflächen fest (ÖGr₁₋₄).
- Die festgesetzte Erdüberdeckung der Tiefgarage ermöglicht es, weitere Flächen zu bepflanzen.
- Die Anbindung an die umliegenden Naherholungsräume und Freizeiteinrichtungen (z. B. Landschaftsschutzgebiet Unteres Feuerbachtal, Fun Park) wird durch die Festsetzung des Geh- und Radwegs mit einer begleitenden Baumreihe als neue öffentliche Wegeverbindung sichergestellt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden und sind nicht zu erwarten.

3.4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

Ausnahmsweise kann die Baugrenze für Treppenhäuser und deren Zugänge (Windfänge/Überdachungen u. Ä.) überschritten werden. Weitere Überschreitungen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO können zugelassen werden. Dies soll individuelle Erschließungsmöglichkeiten und eine lebendige Fassadengestaltung gewährleisten.

Garagen / Nebenräume und deren Zufahrten sowie Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Ansichtsflächen der Garagen dürfen entlang der Balthasar-Neumann-Straße eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Sollten Doppelparker innerhalb der Garagen untergebracht werden, kann eine Höhe von max. 4,5 m zugelassen werden. Überdachte Fahrradstellplätze können auf der Garage zugelassen werden. Aus optischen Gründen sind die Fahrradabstellanlagen von der Außenwand der Garagen um 1 m zurückzusetzen. Der Bereich zwischen Fahrradabstellanlage und Außenkante Garagenwand ist mit Sträuchern zu begrünen. Entlang des Geh- und Radweges bei der Stadtbahn sind die Garagen unterirdisch zu erstellen. Das Tiefgaragengeschoss darf nicht sichtbar sein, damit ein niveaugleicher Anschluss vom Geh- und Radweg an das Gebäude gewährleistet ist. Auf dem Baugrundstück nördlich der Suttnerstraße wird zudem eine Fläche für eine Garagenzufahrt festgesetzt. Diese Zufahrt muss aus lärmtechnischen

Gründen im Bereich des Wohngebäudes eingehaust werden. Aus stadtklimatischen Gründen soll das Dach der Einhausung begrünt werden.

Im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets wird eine Fläche für einen Müllstandort zugunsten des Flst. 4030 festgesetzt. Damit wird der bestehende Müllstandort planungsrechtlich gesichert.

Im Planbereich sollen alle Neubauten mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Deshalb wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die städtebaulich gewollte dichtere Bebauung nördlich der Suttnerstraße überschreitet die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge. Insofern wird abweichende Bauweise (a) ausgewiesen.

Aus dem städtebaulichen Konzept des Architekturbüros Projekt GmbH vom 9. Dezember 2010 / 30. Juni 2011, das im Wesentlichen umgesetzt werden soll, ergeben sich vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. Dementsprechend werden abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (TA) nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB auf 7 m festgesetzt, um das Ziel der Planung nach den städtebaulichen Parametern umsetzen zu können.

Bei der Festsetzung abweichender Abstandsflächenmaße als nach der LBO wurde darauf geachtet, dass auch weiterhin den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen ist (§ 6 Abs. 3 LBO). Die Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ist gesichert, Belange des Brand-schutzes sind berücksichtigt.

3.5 Verkehrserschließung, private Gemeinschaftsanlagen

Während die Mönchfeldstraße als überörtliche Verbindungsstraße keine Wohngebiete direkt erschließt, übernimmt dies im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen die Balthasar-Neumann-Straße, welche vor vielen Jahren als Durchfahrt für Kfz unterbrochen wurde, um Schleichverkehr aus der Mönchfeldstraße zu unterbinden. Der südliche Teilabschnitt der Balthasar-Neumann-Straße wird direkt an die Mönchfeldstraße angebunden, der nördliche Teilabschnitt ist über die Suttnerstraße mit der Mönchfeldstraße verknüpft. Dieser Teilabschnitt sichert auch die Erschließung des nunmehr außerhalb des Geltungsbereichs liegenden privaten Garagengrundstücks.

Die Balthasar-Neumann-Straße liegt innerhalb einer Tempo-30-Zone und ist Bestandteil der Hauptradroute Nr. 8, die von Mühlhausen über Freiberg und Zuffenhausen nach Stammheim führt. Diese übergeordnete Radverkehrsführung ist mit Qualitätsmerkmalen wie Übersichtlichkeit, Direktheit und ausreichender Breite auszustatten.

Parallel zur Stadtbahntrasse soll ein neuer Geh- und Radweg das Wegenetz ergänzen. Er dient einerseits der Öffentlichkeit, andererseits der fußläufigen Erschließung der geplanten Wohngebäude entlang der Mönchfeldstraße und als Feuerwehrezufahrt.

Auf Höhe des Bolzplatzes (ÖGr₃) soll der Geh- und Radweg in Richtung Stadtbahngleise verschwenkt werden. Auf diese Weise gewinnt die öffentliche Grünfläche Flächen hinzu. Außerdem wird der mehr als vierhundert Meter lange, gleichförmig verlaufende Geh- und Radweg gegliedert. Die Baumreihe wird fortgeführt und kann im Bereich des Versatzes mit größeren Bäumen gestaltet werden, da der Abstand zur Oberleitung der Stadtbahn größer ist.

Für das Baugrundstück nördlich der Suttnerstraße, das eine höhere Nutzung erhalten soll, steht vergleichsweise wenig maßgebende Grundstücksfläche (MGF) zur Verfügung. Daher sind hier öffentliche Gehwege auf dem Grundstück zu führen und durch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (gr₁) zu sichern. Ein Gehweg führt bis zu den Stadtbahngleisen, um einen später eventuell notwendigen, zusätzlichen Z-Überweg zum Freiburger Markt zu ermöglichen. Die genaue Lage und die Ausgestaltung der Gehwegflächen können erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (= Detailplanung) entschieden werden. Deshalb können untergeordnete Abweichungen zugelassen werden.

Nördlich des bestehenden Bolzplatzes befindet sich als Teil der Balthasar-Neumann-Straße eine größere asphaltierte Fläche, die als Wendemöglichkeit dient. Diese soll in reduzierter und veränderter Form erhalten werden, um die im weiteren Verlauf der Balthasar-Neumann-Straße liegenden Wohngebäude von Verkehrsimmissionen zu entlasten.

Das Teilgrundstück des CUHH-Erweiterungsbaus sowie der angrenzende Bauplatz sollen einen geeigneten Zuschnitt erhalten. Hierfür muss der parallel zur Stadtbahntrasse verlaufende Gehweg verlegt und näher an die „Himmelsleiter“ herangerückt werden. Zudem sind Grenzregelungen zwischen beiden Grundstücken notwendig. Die für den Erweiterungsbau des CUHH erforderlichen Stellplätze sowie die vorhandenen Stellplätze, die durch den Neubau entfallen, sollen auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden.

Alle entfallenden privaten Garagen und Stellplätze (= Balthasar-Neumann-Straße 10 - 30/2) müssen ersetzt werden, da sie den talseitigen Gebäuden als baurechtlich notwendige Stellplätze zugeordnet sind. Für die geplante Wohnbebauung ist, unabhängig von der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen. Die Gesamtzahl beider Summen gilt es, auf den neuen Baugrundstücken nachzuweisen.

Auf Grund des Geländesprungs zwischen der Balthasar-Neumann-Straße und der Mönchfeldstraße (im Durchschnitt ca. + 2 Meter) können die Wohnbaugrundstücke von der Balthasar-Neumann-Straße aus problemlos über eine Garage angefahren werden. Belange der Feuerwehr, z. B. Rettungszufahrten, werden im Rahmen der Bauanträge abschließend behandelt.

Der Geh- und Radweg entlang der Stadtbahnlinie soll als Feuerwehrezufahrt dienen.

Rechtwinklig zur Straße angeordnete Höfe erschließen einen Teil der Neubauwohnungen sowie weitere notwendige Stellplätze.

Zudem sollen an der Balthasar-Neumann-Straße, insbesondere im Abschnitt zwischen Himmelsleiter und Bolzplatz, talseits zahlreiche öffentliche Senkrechtparkplätze geschaffen werden; diese ersetzen die bisherigen Längsparkplätze. Bei Bedarf sollten Flächen für Car-Sharing bereitgestellt werden.

Die geplanten Wohnhäuser sind gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die vorbeiführende Stadtbahnlinie verbindet den Ortsteil auf direktem Weg mit der Innenstadt und bedient im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Haltestellen „Himmelsleiter“ und „Suttnerstraße“. Die Bahnsteige beider Haltestellen sind auf 80-m-Zugbetrieb ausgebaut. Allerdings war die Planung und Finanzierung hierfür zu einem Zeitpunkt beschlossen worden, als das neue Bebauungsplanverfahren noch nicht im Gespräch war. So fehlt heute an der Haltestelle Suttnerstraße ein zweiter Z-Überweg über die Stadtbahngleise. Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung im Bereich dieser Haltestelle soll der Bau des fehlenden Z-Überwegs in Abstimmung mit der SSB nachgeholt werden.

3.6 **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der Bevölkerung mit Universaldienstleistungen ist sichergestellt.

Die meisten Kanäle und Leitungen, die das Neubaugebiet erschließen werden, sind im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung bereits eingelegt.

In der Balthasar-Neumann-Straße befindet sich ein Regenwasserkanal, der in den Feuerbach entwässert. Daher sollte das Oberflächenwasser, insbesondere der Flachdächer der künftigen Bebauung (z. B. über ein Drainagesystem), in diesen Kanal eingeleitet werden.

Für die künftige Entsorgung des Schmutzwassers aus der Neubebauung muss zusätzlich ein Abwasserkanal eingelegt werden.

Nachdem die umgebende Bebauung an das Fernwärmenetz der Netze BW GmbH angeschlossen ist, wird der Versorgungsträger die Versorgung der geplanten Bebauung mit Fernwärme prüfen.

Im Baugrundstück nördlich der Suttnerstraße queren Leitungen für Wasser und Fernwärme sowie Stromkabel. Diese Leitungen liegen innerhalb des festgesetzten Baufensters und müssen verlegt werden. Es wird ein unterirdisches Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Ir₂) ausgewiesen. Die Kostenübernahme der Verlegung der Strom- und Wasserleitung regelt der jeweilige Konzessionsvertrag.

Ein Betriebsgebäude der Netze BW GmbH (Balthasar-Neumann-Straße 4) dient der Druckminderung von Wasser. Daneben befindet sich eine Netzstation (Strom). Deshalb wird in diesem Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen (V) festgesetzt.

3.7 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich sowohl öffentliche Grünflächen (ÖGr₁₋₄), wie z. B. Spielplätze, als auch Grünstreifen, welche die öffentlichen Verkehrsflächen begleiten (Verkehrsgrün). Diese Festsetzungen dienen dazu, die Bodenversiegelungen zu begrenzen und somit die Aufenthalts- und Wohnqualität zu steigern. Die Flächen werden je nach Zweckbestimmung festgesetzt und befinden sich ganz überwiegend im Eigentum der Stadt. Eine Teilfläche des privaten Flurstückes 4056/1 muss von der Stadt dazu erworben werden. Hier setzt der Bebauungsplan 1965/046 Allgemeines Wohngebiet (WA), Stellplätze, fest.

Der Kleinkinderspielplatz (ÖGr₂) tritt an die Stelle einer im Bebauungsplan 1975/002 ausgewiesenen, jedoch so nie hergestellten Grünfläche mit den Einschrieben „Boccia“ und „Schach“.

Auf diese Weise kann die heute vorhandene öffentliche Spielplatzfläche vergrößert werden.

Nordöstlich des Tankstellengrundstücks Balthasar-Neumann-Straße 50 wurde aus Mitteln des Programms „Soziale Stadt Mönchfeld/Freiberg“ ein Pavillon für Jugendliche zum Aufenthalt errichtet und in die vorhandene Grünfläche integriert; zur Sicherung der Einrichtung wird hier deshalb Grünanlage mit Aufenthaltsbereich und Pavillon (ÖGr₄) festgesetzt.

Bei Bedarf sind Feuerwehrezufahrten über die ÖGr-Flächen zulässig.

Während die parkähnliche Baumwiese mit Wegen im Einmündungsbereich Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße erhalten und als solche festgesetzt wird (ÖGr₁), muss die vorhandene öffentliche Grünfläche zwischen der Himmelsleiter und dem CUHH aufgegeben werden, damit ein neues Wohnbaugrundstück gebildet werden kann. Ebenfalls aufgegeben wird die Wiesenfläche nördlich der Suttnerstraße zu Gunsten der Neubebauung mit dem

10-geschossigen Punkthaus. Diese Grünfläche ist ca. zur Hälfte durch einen umfangreichen Straßenrückbau der Suttnerstraße vor wenigen Jahren entstanden.

Auf Grund der Neubebauung müssen ca. 75 Bäume entfernt werden. Ersatzweise sollen ca. 85 einheimische Bäume an anderer Stelle nachgepflanzt werden, zum Teil auf den neuen Baugrundstücken, zum Teil auf öffentlichen Flächen. Dies dient der erneuten Durchgrünung des Gebietes. Gestalterisch hervorzuheben ist die Baumreihe, die entlang des neuen Geh- und Radwegs auf öffentlicher Fläche gepflanzt werden soll. Entlang dieses öffentlichen Geh- und Radwegs werden die Baumstandorte als Richtlinie festgesetzt, um flexibel auf die Anforderungen der Feuerwehruzufahrten reagieren zu können. Alle weiteren geplanten Baumstandorte werden im Bebauungsplan festgesetzt, damit die Pflanzungen sichergestellt sind.

Sollten aus planerischen oder technischen Gründen Baumstandorte an der festgesetzten Stelle nicht möglich sein, können sie ausnahmsweise verschoben werden. Auf jeden Fall ist die Anzahl der festgesetzten Bäume je Grundstück zu pflanzen.

Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist eine Erhaltung des Baumbestandes weitgehend möglich.

Nachdem die WA-Gebiete nur sehr wenige Flächen aufweisen, die weder über- noch unterbaut sind, sind die Reststreifen entlang der öffentlichen Flächen für Begrünungsmaßnahmen wichtig. Um dies zu sichern, werden Pflanzverpflichtungen (pv₁, 1.1, 2, 4) festgesetzt.

Die geplanten Senkrechtparkplätze und die Senkrechstellplätze (St) an der Balthasar-Neumann-Straße sowie an den Erschließungshöfen zwischen den neuen Wohnhäusern sollen durch Solitäräume unterteilt werden; daher werden auch hier Baumreihen den öffentlichen und privaten Verkehrsraum gliedern.

In der pv₁- und der pv₄-Fläche werden weitere Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen, die für die Nutzung des Baugrundstücks erforderlich sind.

Eine weitere Pflanzverpflichtung (pv₃) regelt die außerhalb der Wohngebäude befindlichen Teile der Garagen. So sollen ausreichende Erdüberdeckungen von mind. 60 cm eine Begrünung sichern, die auch die Bepflanzung mit Sträuchern ermöglicht.

Baurechtlich notwendige Nebenanlagen sowie Aufenthaltsbereiche werden ausnahmsweise zugelassen, um private Freibereiche für die Wohnungen und die Unterbringung von Fahrradabstellanlagen auf dem Garagendach zu ermöglichen. Die Fahrradabstellanlagen sind aus optischen Gründen von der Außenwand der Garage um 1 m zurückzusetzen. Der Bereich zwischen Fahr-

radabstellanlage und Außenkante Garagenwand ist mit Sträuchern zu begrünen.

Es werden Regelungen zur Dachbegrünung getroffen, um positive Effekte für das Stadtklima, die Regenrückhaltung und die Biodiversität zu erzielen. Um dies zu erreichen, sollen Flachdächer flächig extensiv mit einer Substratschicht von mind. 8 cm begrünt und dauerhaft erhalten werden. Schräg aufgeständerte Solaranlagen müssen zum Schutz der Begrünung einen Mindestabstand von 30 cm zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele nachweisen. Alternativ können Solaranlagen ohne Aufständigung und ohne Begrünung auf bis zu 40 % der Dachfläche angebracht werden. Technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen sind auf bis zu 20 % der Dachfläche zulässig.

4. **Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

Die gesamte das Plangebiet umgebende Bebauung ist mit Flachdächern ausgestattet. Deshalb wird auch für die geplante Neubebauung durchgängig Flachdach (D) festgesetzt. Die Regelungen der Dachform sowie die Vorschriften über Müllbehälterstandplätze dienen der Einfügung der Neubebauung in die Umgebung. Die Festsetzung „Flachdach“ in Kombination mit der Festsetzung Dachbegrünung eröffnet die Möglichkeit, Dachflächen zu begrünen und mit Solaranlagen zu kombinieren.

Die Gebäudehöhen werden aus städtebaulichen Gründen begrenzt: Wenn das zulässige Höchstmaß der Vollgeschosse in Anspruch genommen ist, darf kein weiteres Nichtvollgeschoss (z. B. Staffeldachgeschoss) aufgesetzt werden. Auf diese Weise sollen unerwünschte, erweiterte Gebäudehöhen vermieden werden.

Werbeanlagen prägen das öffentliche Erscheinungsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit. Deshalb werden hierzu Festsetzungen zur Stelle der Anbringung und zur Gestaltung auch im Hinblick auf den Schutz des Wohnens getroffen.

Aus dem städtebaulichen Konzept des Architekturbüros Projekt GmbH vom 9. Dezember 2010 / 30. Juni 2011, das im Wesentlichen umgesetzt werden soll, ergeben sich von § 5 LBO abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. Dementsprechend werden abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (TA) gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO auf 7 m festgesetzt, um das Ziel der Planung nach den städtebaulichen Parametern umsetzen zu können. Bei der Festsetzung abweichender Abstandsflächenmaße als nach der LBO wurde darauf geachtet, dass auch weiterhin den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen ist (§ 6 Abs. 3 LBO). Die Belich-

tung und Belüftung der Aufenthaltsräume ist gesichert, Belange des Brandschutzes sind berücksichtigt.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

5.2 Schutzgut Mensch

Entsprechend der Lärmkartierung Stuttgart 2017 gehen von der Mönchfeldstraße erhebliche Lärmpegel aus, die Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung haben werden. Auch die parallel zur Mönchfeldstraße verlaufende Stadtbahntrasse verursacht Lärmemissionen. Von Belang ist zudem die Lärmentwicklung des vorhandenen Bolzplatzes.

Nach der Lärmkartierung Stuttgart von 2017 gelten für die Mönchfeldstraße folgende Mittelungspegel:
70 - 75 dB(A) tags und 60 - 65 dB(A) nachts.

Zur besseren Einschätzung der zu erwartenden Lärmproblematik hat das Büro W&W Bauphysik im Auftrag der Stadt Stuttgart die „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“ vom 20. Oktober 2015 erarbeitet. Diese ersetzt die gleichnamige Untersuchung vom 9. Oktober 2012. Nachdem der bisherige Schienenbonus entfällt und die Berechnungsmethode für den Schienenlärm geändert wurde, mussten die Berechnungen entsprechend angepasst werden.

Den Berechnungen nach werden an der Neubebauung Schallpegel von ca. 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts erreicht. Es werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A) tags/nachts) als auch die Richtwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) für ein WA überschritten.

Deshalb wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Lärmschutzbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Außerdem werden die Baugebiete gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsmissionen zu treffen sind.

An den Außenbauteilen der baulichen Anlagen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen. Da aktiver Schallschutz (z. B. Schallschutzwände) allenfalls für die unteren Geschosse zur Wirkung kommen kann und gestalte-

risch nicht vertretbar ist (notwendige Höhe der Anlage), sind passive Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. geeignete Grundrissanordnungen und Schallschutzfenster) zu treffen. Außenwohnbereiche können aber durch die passiven Schallschutzmaßnahmen nicht geschützt werden.

Folgende in Anführungszeichen dargestellte Sätze oder Satzteile innerhalb von Punkt 5.2 sind Zitate aus dem Schallgutachten.

Aus den schalltechnischen Untersuchungen geht hervor, dass „insbesondere an den zur Mönchfeldstraße orientierten Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts für ein Allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) zu erwarten sind. Dies gilt auch für die nach Norden und Süden orientierten Fassaden der geplanten Bebauung.“

„Für die Berechnung der Schallimmissionen der Stadtbahn wurden die aktuellen Fahrpläne der Stadtbahnlinie U 7 zu Grunde gelegt. Im Bereich der geplanten Bebauung lassen sich Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts für ein Allgemeines Wohngebiet, insbesondere an den zur Stadtbahn orientierten Fassaden nicht ausschließen. Teilweise treten die Überschreitungen auch an den in nördliche und südliche Richtung orientierten Fassaden der geplanten Gebäude auf.“

„Durch die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann an der bestehenden Bebauung entlang der Balthasar-Neumann-Straße mit Pegelminderungen von bis zu 3 dB(A) für den Straßenverkehr und von bis zu 10 dB(A) für den Stadtbahnverkehr gerechnet werden. An der Wohnbebauung südlich der Mönchfeldstraße ergeben sich geringe Pegelerhöhungen von weniger als 1,0 dB(A) durch Reflexionen an der geplanten Bebauung.“

Insofern ergeben sich für die Anwohner an der Balthasar-Neumann-Straße aus lärmtechnischer Sicht eher Vorteile aus der geplanten Bebauung. Die leichten Pegelerhöhungen durch Reflexionen werden auch deshalb für unerheblich angesehen, weil die resultierenden Beurteilungspegel noch deutlich unter den abgesenkten Auslösewerten für die Lärmsanierung (67 / 57 dB(A) tags/nachts) liegen.

Bolzplatz:

„Für die Nutzung an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten (8 - 20 Uhr) ist die Einhaltung des Immissionsrichtwertes tags für ein Allgemeines Wohngebiet an der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung zu erwarten. Bei der Nutzung werktags innerhalb der Ruhezeiten (20 - 22 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen außer- und innerhalb der Ruhezeiten lassen sich jedoch Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte sowohl an der bestehenden als auch an der geplanten Bebauung nicht ausschließen.“

Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich die entsprechenden Beeinträchtigungen im zumutbaren Bereich bewegen.

Als Nachweis dafür, dass die bestehenden Wohnhäuser talseits der Balthasar-Neumann-Straße nicht durch die Neubebauung in unzumutbarer Weise verschattet werden, liegt eine Verschattungsuntersuchung durch das Amt für Umweltschutz vom 17. September 2012 vor. Daraus geht Folgendes hervor: „In Bezug auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellt sich der Besonnungsverlust durch die geplante Bebauung nicht als maßgeblich dar. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Besonnungsqualität ist in der Gesamtwertung nicht erkennbar.“

5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet besteht zu großen Teilen aus

- Reihengaragen sowie asphaltierten Garagenhöfen und Stellplatzanlagen;
- asphaltierten Verkehrsflächen der Mönchfeldstraße, Balthasar-Neumann-Straße und Himmelsleiter sowie aus weiteren befestigten Flächen (Umfahrten und Abstellflächen der Tankstelle sowie Bahnsteige der Stadtbahn);
- überwiegend befestigten bzw. überbauten Flächen auf dem CUHH-Teilgrundstück;
- wasserdurchlässigen Flächen wie Schotterbett der Stadtbahn, Bolzplatz und Spielplatzflächen;
- einem größeren Grünstreifen parallel zur Mönchfeldstraße, der im Wesentlichen als Wiese genutzt wird;
- städtischen Einzelgärten.

Die geplanten Neubauten sollen in großen Teilen auf den Flächen der bisherigen Garagen und Stellplatzanlagen oder auf anderen befestigten Flächen (Tankstelle) errichtet werden. Im Bereich der geplanten öffentlichen Flächen können die Baumbestände überwiegend erhalten bleiben.

Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Potenzial für zahlreiche Brutvogelarten, Heuschreckenarten und verschiedene Insektengruppen vorhanden ist und das Gebiet als Rast- und Nahrungsgebiet bedeutsam sein könnte, wurde ein Gutachten zum Artenschutz in Auftrag gegeben.

Ergebnis „Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz & Büro für Landschaftsplanung Koch“ vom Dezember 2014:

Im Geltungsbereich wurde 2014 das Vorkommen von insgesamt 27 Vogelarten festgestellt. Davon kommen je 13 Arten als Brutvogelarten und 13 als Durchzügler vor; eine Art mit dem Status Nahrungsgast. Zwei der Brutvogelarten

ten (Haussperling und Star) sowie 3 Nahrungsgäste sind in der Vorwarnliste der Roten Liste von Baden-Württemberg aufgeführt. Die als Nahrungsgäste vorkommenden Arten Grünspecht, Mäusebussard und Schwarzmilan sind national besonders und streng geschützt; alle übrigen Arten sind besonders geschützt.

Durch die Neubebauung wird der Lebensraum verändert. Die überwiegenden anpassungsfähigen Arten werden sich nach der Aufsiedlung wieder einfinden.

Der Haussperling kommt im Bereich der bestehenden Gebäude vor; eine Veränderung dieser Gebäude, außerhalb des Geltungsbereichs, die zu einer Beeinträchtigung der Vorkommen bzw. des Lebensraumes führen könnte, wird mit der Planung nicht initiiert. Der Star kommt mit einem Brutpaar auf einer größeren Freifläche östlich der Suttnerstraße vor. Da auf den Grünflächen größere Altbaumbestände erhalten bleiben, können dort vorhandene Baumhöhlen weiter als Nistplätze genutzt werden; überdies wird durch das Aufhängen von Nisthilfen der Verlust an Brutmöglichkeiten kompensiert werden; im Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung enthalten. Weitere relevante Arten wie z. B. Zauneidechsen wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt. Die Landeshauptstadt Stuttgart wird auf den städtischen Flst. 4067 und 4073 rechtzeitig drei Nisthilfen anbringen.

Die artenschutzfachliche Bewertung des Planbereichs wurde unter Einbeziehung des Baumbestandes durchgeführt. Zudem werden umfangreiche Festsetzungen zum Baumbestand und zu Neupflanzungen getroffen. Außerdem liegt eine ausgeglichene Baumbilanz vor. Insofern kann auf eine detaillierte Erfassung und Bewertung der bestehenden Bäume verzichtet werden.

5.4 Schutzgut Wasser und Boden

Der Regionalplan 2020 der Region Stuttgart weist in der Raumnutzungskarte für den Planbereich ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen aus. Im Textteil des Bebauungsplans wird aus diesem Grund auf die Erlaubnispflicht für Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, hingewiesen; ebenso auf das Wasserhaushaltsgesetz sowie das Wassergesetz.

Altlasten gemäß dem Informationssystem Altlasten (ISAS) sind im Planbereich nicht enthalten. Sobald allerdings die Tankstelle zu Gunsten von Wohnbebauung abgerissen wird, sind Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf mögliche Altlasten durchzuführen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

Der Grad der Bodenversiegelung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans wegen seiner vielen befestigten Flächen hoch. Insofern ist die Bodenqualität gemäß der Planungskarte Bodenqualität Stuttgart als überwiegend „gering“ (= Qualitätsstufe 2) eingestuft; die unversiegelten Grünanlagen weisen die Qualitätsstufe 4 (= hoch) auf.

Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich. Eine Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) wurde mit den aktuellen Planungsgrundlagen erneut durchgeführt:

Ist-Zustand: 1,88 BX (BOKS-Punkte)

Planung: 1,54 BX (BOKS-Punkte)

Die Umsetzung der Planung ergibt einen Verlust von 0,34 BX (BOKS-Punkte).

Um die Auswirkungen der Bodenversiegelung abzumildern, sind alle Dächer der Wohngebäude und Garagen zu begrünen und die offenen Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. So können Funktionen des Bodens wie Wasser-rückhaltung, Auswirkungen auf das Kleinklima und Lebensraumfunktionen übernommen werden.

5.5 **Schutzgut Klima und Luft**

Der Klimaatlas des Verbandes Region Stuttgart stellt in seiner Klimahinweis-karte für das Plangebiet „erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“ dar.

Der künftig bebaute Streifen zwischen der Mönchfeldstraße und der Balthasar-Neumann-Straße lässt durch mehrere Unterbrechungen der Bebauung Mög-lichkeiten der Querlüftung zu.

Die Neupflanzung zahlreicher Bäume, die Dachbegrünungen, die Erdüberde-ckung und Begrünung der Garagen sowie die Wasserdurchlässigkeit der offe-nen Stellplätze stellen einen wesentlichen Beitrag zur Berücksichtigung der kleinklimatischen Verhältnisse dar.

Zur Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet kann auf das Informationssystem „Stadtklima 21“ (Landeshauptstadt Stuttgart, September 2008) in Verbindung mit flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart durch-geführten Immissionsberechnungen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, März 2009) zurückgegriffen werden. Demnach sind im Plangebiet derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) bis 31 µg/m³ zu erwarten. Für Feinstaub (PM₁₀) werden im Plangebiet derzeit bis 20 µg/m³ im Jahresmittel berechnet. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden damit eingehalten, aller-dings die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umwelt-qualitätsziele Luft teilweise überschritten.

5.6 **Schutzgut Stadt- / Landschaftsbild**

Die mit Garagen und Stellplätzen untergenutzten Flächen zwischen der Mönchfeldstraße und der Balthasar-Neumann-Straße eignen sich für eine Nachverdichtung innerhalb bebauter Gebiete. Die geplanten Wohnhäuser sollen den deutlichen Höhensprung zwischen den vorhandenen Hochhäusern an der Wallensteinstraße und der Hangbebauung talseits der Balthasar-Neumann-Straße abmildern und den Straßenraum der Mönchfeldstraße samt Stadtbahnlinie fassen. Baumreihen entlang des geplanten Geh- und Radwegs sowie als Gliederung der Senkrechtparkplätze an der Balthasar-Neumann-Straße gestalten das Baugebiet zusätzlich und stellen einen Bezug zur jetzigen Situation her.

5.7 **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Funden und Befunden einer neolithischen Siedlung, Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG, zu rechnen, die bereits im Bereich Balthasar-Neumann-Straße / Suttnerstraße angeschnitten wurde. Eine weitere neolithische Siedlung, deren Ausdehnung noch unbekannt ist, liegt dicht südwestlich des Plangebiets (Mönchfeldstraße / Himmelsleiter). Im Textteil des Bebauungsplanentwurfs werden unter Hinweise „Archäologie“ Schutzmaßnahmen aufgezeigt.

5.8 **Schutzgebiete**

Die Entfernung des Plangebiets zum FFH-Gebiet Vogelschutzgebiet am Max-Eyth-See beträgt ca. 600 m. Von der geplanten Wohnbebauung sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebiets zu erwarten.

Das Naturschutzgebiet Unteres Feuerbachtal reicht zwar bis ca. 125 m an den Geltungsbereich des Bebauungsplans heran, eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung ist jedoch nicht zu erwarten.

6. **Energiestandard**

Es wird empfohlen, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahresprimärenergiebedarf Q_p um mindestens 20 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) in der Fassung vom 24. Oktober 2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sollten die Vorgaben der EnEV um 30 % unterschritten werden. Für Wohngebäude sollten die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 eingehalten werden.

7. Sozialverträglichkeit / Infrastrukturversorgung

Die geplante KiTa soll nicht nur den Bedarf an Betreuungsplätzen für die Neubebauung abdecken (= 4 Gruppen), sondern auch den Fehlbedarf aus den benachbarten Wohnquartieren (= 2 Gruppen). Daher ist eine 6-gruppige KiTa mit zugeordnetem Freigelände vorgesehen.

Das geplante Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Schulbezirk der Herbert-Hoover-Schule. Da diese Grundschule nicht voll belegt ist, wird davon ausgegangen, dass die zusätzlich zu erwartenden Schulkinder keine notwendigen Erweiterungen im Schulbetrieb auslösen.

Die öffentlichen Spielflächen werden größtmäßig mindestens so festgesetzt, dass der rechnerische Bedarf umgesetzt werden kann.

Der Erhalt des bestehenden Bolzplatzes ohne größere Einschränkung der Nutzungszeiten ist anzustreben. Dazu sind alle technisch möglichen Maßnahmen im Hinblick auf Schallschutz (z. B. „Flüsterbelag“, Sand in den Toren, Lärmschutzwand) auszuschöpfen. Die Finanzierung solcher Maßnahmen wäre bei Bedarf noch zu klären.

Die vorhandenen neun städtischen Gärten müssen zu Gunsten der geplanten Wohnbebauung aufgegeben werden. Inzwischen sind alle Gartengrundstücke geräumt. Den weiterhin an einem städtischen Garten Interessierten konnten Ersatzgrundstücke angeboten werden.

8. Planverwirklichung, Kostenschätzung

Die Grundstücke sind heute im Besitz von Baugenossenschaften, der Stadt und Privatpersonen. Zur Schaffung der neuen Baugrundstücke sind Grenzänderungen sowie Zu- und Verkäufe von Grundstücksteilen erforderlich; hierbei ist die Stadt Stuttgart jeweils mit eigenen Flächen beteiligt. Zum Zweck der Neuordnung wurden städtebauliche Verträge abgeschlossen und es sind Kaufverträge abzuschließen.

Soweit private vermietete Garagen und Stellplätze zu beseitigen und wiederherzustellen sind, müssen die Eigentümer Lösungen mit den betreffenden Mietern entwickeln.

In der Balthasar-Neumann-Straße muss ein Abwasserkanal eingelegt werden.

Der Planungsvorteil beträgt rd. 5 Mio. €.

Die Gesamtkosten für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu herzustellen bzw. umzubauenden Verkehrsanlagen betragen voraussichtlich ca. 1,99 Mio. €. Hiervon entfallen auf die Verkehrsanlagen mit Kostenteilung Stadt / Investoren (50 % / 50 %) ca. 1,13 Mio. €. Auf den Neubau und Umbau von Verkehrsanlagen mit Finanzierung durch die Stadt (100 %) entfallen ca. 0,86 Mio. €. Kosten für eventuell im Planbereich vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

Bei der Balthasar-Neumann-Straße, der Suttnerstraße und der Straße Himmelsleiter handelt es sich beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle, bei denen Umgestaltungsmaßnahmen zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge führen würden.

Die Mönchfeldstraße ist in diesem Bereich nicht zum Anbau bestimmt. Umgestaltungsmaßnahmen führen auch in diesem Fall zu keinem Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge.

Bei dem neu anzulegenden Geh- und Radweg handelt es sich nicht um einen Wohnweg im beitragsrechtlichen Sinne. Aus diesem Grund kann auch in diesem Fall auf der Grundlage der aktuellen Erschließungsbeitragssatzung kein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge erwartet werden.

Kanalbeiträge fließen – bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche – nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, besteht kein Eingriffstatbestand; insofern ergeben sich auch keine Ausgleichsmaßnahmen.

9. Flächenbilanz

Flächenbilanz Bestand

befestigt / überbaut	ca. 0,73 ha
Spielplatz	ca. 0,26 ha
Grünfläche	ca. 1,70 ha
Verkehrsfläche / Verkehrsgrün	ca. 2,37 ha
Geltungsbereich	ca. 5,06 ha

Flächenbilanz Planung

WA-Gebiet	ca. 1,45 ha
GB-Gebiet	ca. 0,20 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,80 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,59 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,02 ha
Gesamtfläche	ca. 5,06 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung / Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 2. Juni 2016 / 14. März 2017 / 2. August 2018 / 31. Januar 2020


Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor