

Stuttgart, 29.10.2020

**Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Mönchfeldstr./Balthasar-Neumann-Str. (Mühl 85) in Stgt.-Mühlhausen
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO
mit Anreg. gem. § 3 (2) BauGB
Bebauungspl. der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	17.11.2020 19.11.2020

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße (Mühl 85) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen wird in der Fassung vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017 / 2. August 2018 / 31. Januar 2020 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017 / 2. August 2018 / 31. Januar 2020.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Die von der Öffentlichkeit erhobenen Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

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 (Himmelsleiter 60 - 64) bis zur Wendepalte der Balthasar-Neumann-Straße auf Höhe des Gebäudes Nr. 95/97. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 6,0 ha.

Ziel ist die Schaffung von ca. 170 Wohnungen und einer Kindertagesstätte (KiTa) auf dem Geländestreifen zwischen der Mönchfeldstraße und der Balthasar-Neumann-Straße; dieses Areal wird heute mit Garagen, Stellplätzen, einer Tankstelle und als Grünfläche genutzt.

Die Nutzung solcher innerstädtischer Baupotenziale ist Voraussetzung dafür, dass das erklärte städtebauliche Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umgesetzt wird. Zudem entspricht die geplante Neuordnung dem im BauGB verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, insbesondere durch Maßnahmen zur Innenentwicklung und durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen (§ 1 a BauGB).

Der Entwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2. Juni 2016 und 14. März 2017 wurde bereits am 29. Juni 2017 zur Satzung beschlossen (GRDRs 424/2017), aber nicht in Kraft gesetzt. Geänderte Rahmenbedingungen erforderten Umplanungen, weswegen eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes notwendig war. Auf einem Teil der Baufelder konnte der notwendige Grunderwerb nicht erfolgen, sodass diese aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden mussten, da die Planungsziele aufgrund dessen nicht zu erreichen gewesen wären.

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017 / 2. August 2018 / 31. Januar 2020 dargelegt. Im beschleunigten Verfahren gelten dabei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

Verfahren gemäß § 13 a BauGB / Umweltbelange

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Im beschleunigten Verfahren sind die Umweltprüfung und somit auch der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 2 a BauGB nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt wurden ermittelt und sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss am 24. Juli 2012 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats Stuttgart.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 14. September 2012 bis 27. September 2012 mit Erörterungstermin am 18. September 2012 (Anlage 6 b).
- Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21. Oktober 2016 bis 21. November 2016 (Anlage 6 d)
- Erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB vom 9. August 2019 bis 25. September 2019 (Anlage 6 f).

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Scopingtermin am 30. November 2010 (Anlage 6 a)
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. Oktober 2013 (Anlage 6 c)
- erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11. November 2016 (Anlage 6 e)

- dritte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 8. August 2019 (Anlage 6 g).

Redaktionelle Änderungen

Der Entwurf des Bebauungsplans zum Auslegungsbeschluss in der Fassung vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017 / 2. August 2018 wurde mit Datum 31. Januar 2020 im Textteil um einen Hinweis zur Geotechnik ergänzt.

Darüber hinaus wurden in der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2. Juni 2016 / 14. März 2017 / 2. August 2018 mit Datum 31. Januar 2020 erklärende und klarstellende Ergänzungen in Kapitel 3.1 Absatz 2 und 3.5 Absatz 3 vorgenommen.

Eine erneute Auslegung ist nicht mehr erforderlich, da die Ergänzungen bzw. Klarstellungen mit Datum vom 31. Januar 2020 nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen, zu keinen inhaltlichen Veränderungen der Planung führen und lediglich redaktionellen Charakter haben.

Baugenehmigungen

Für Bauvorhaben der Baugenossenschaften wurden bereits Ende 2019 erste Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vom 19/22. Juli 2019 ist gesichert, dass Kostenanteile an den städtischen Aufwendungen (Verfahrenskosten), an dem zusätzlichen Z-Überweg an der Stadtbahnhaltestelle Suttnerstraße, an den Infrastruktureinrichtungen (KiTa) sowie an dem neuen Geh- und Radweg von den Eigentümern der künftigen Baugrundstücke übernommen werden.

Vertragspartner sind die Stadt Stuttgart, mehrere Baugenossenschaften sowie Privatpersonen.

Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rd. 5 Mio. €.

Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund der vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplans. Kosten für eventuell auf den Grundstücken vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

Erschließungsbeitragsrecht

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 die Erschließungsbeiträge führen würden.

Kanalbeitragsrecht

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

Kosten Verkehrsanlagen

Die Gesamtkosten für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu herzustellenden 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. €.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Bebauungsplan (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Berichtigung des Flächennutzungsplans Stuttgart
- 6 a. Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Scopingtermin am 30. November 2010
- 6 b. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Erörterungstermin am 18. September 2012
- 6 c. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. Oktober 2013
- 6 d. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21. Oktober 2016 bis 21. November 2016
- 6 e. erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11. November 2016
- 6 f. Erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 9. August 2019 bis 25. September 2019
- 6 g. Dritte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom 8. August 2019
7. Städtebaulicher Vertrag vom 19./22. Juli 2019 mit Nachtragsvereinbarung

SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf und Begründung
2. Umweltbelange
3. Finanzielle Auswirkungen/ Eigentumsverhältnisse
- 3.1 Städtebaulicher Vertrag
- 3.2 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

1. Verfahrensablauf und Begründung

Verfahren gemäß § 13 a BauGB / Umweltbelange

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Im Rahmen des § 13 a BauGB-Verfahrens wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Unabhängig hiervon wurden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nicht zu erwarten.

Aufstellungsbeschluss

Am 24. Juli 2012 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße (GRDRs 219/2012) beschlossen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Auf einem Geländestreifen zwischen der Mönchfeldstraße und der Balthasar-Neumann-Straße in Stuttgart-Freiberg befinden sich heute im Wesentlichen private Garagen und Stellplätze sowie städtische Einzelgärten, ein Bolzplatz, ein Kinderspielplatz und eine Tankstelle. Die Garagen und Stellplätze sind den nordwestlich gelegenen, talseitigen Wohngebäuden zugeordnet. Das Areal ist untergenutzt.

Planungsziel ist eine Nachverdichtung mit zusätzlichem Wohnraum (ca. 170 WE), der Neubau einer Kindertagesstätte sowie ein benötigter Erweiterungsbau des Christoph-Ulrich-Hahn-Hauses (CUHH). Die Garagen und die baurechtlich notwendigen Stellplätze müssen nach ihrer Beseitigung an anderer Stelle nachgewiesen werden. Der Bolzplatz bleibt erhalten.

Das Planungskonzept basiert im Wesentlichen auf dem städtebaulichen Vorentwurf des Architekturbüros Project GmbH vom 9. Dezember 2010 / 30. Juni 2011.

Beteiligung der Öffentlichkeit / Auslegungsbeschluss

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 14. September 2012 bis zum 27. September 2012 zur öffentlichen Einsichtnahme im Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie im Bezirksrathaus Mühlhausen ausgelegt wurden. Während dieser Zeit wurden sieben Anregungen schriftlich vorgebracht, darunter ein Schreiben zusammen mit einer Unterschriftenliste mit 653 Unterschriften. Anregungen wurden insbesondere zur geplanten Nachverdichtung mit Wohnhäusern und zur vorgesehenen Beseitigung von privaten Garagen und Stellplätzen sowie der städtischen Einzelgärten und der Tankstelle vorgebracht. Die Anregungen sind zusammen mit den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung in der Anlage 6 b dargestellt.

Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 18. September 2012 im Bürgerhaus, Adalbert-Stifter-Straße 9 in Mühlhausen, durchgeführt wurde. Hieran nahmen 114 Bürgerinnen und Bürger teil; entsprechend einem Zeitungsartikel der Nordrundschau vom 21. September 2012 waren es ca. 160 Bürger. Die bei dem Erörterungstermin und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 6 b zusammengestellt. Soweit möglich und geboten, wurden die vorgebrachten Belange in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats Stuttgart hat in seiner Sitzung am 4. Oktober 2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße (Mühl 85) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 LBO öffentlich auszulegen. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 13. Oktober 2016 im Stuttgarter Amtsblatt hingewiesen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 21. Oktober 2016 bis 21. November 2016 im Amt für Stadtplanung und Wohnen. Von der Öffentlichkeit wurden insgesamt vier Anregungen, darunter eine Anregung mit zehn Unterschriften vorgebracht. Die Anregungen sind zusammen mit den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung in der Anlage 6 d dargestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand im Herbst 2013 mit dem Schreiben vom 7. Oktober 2013 statt. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind in der Anlage 6 c mit der Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung 2016 wurden die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11. November 2016 erneut beteiligt. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind in der Anlage 6 e mit der Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Satzungsbeschluss 2017

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 26. September 2017 (GRDRs 424/2017).

Grundlage sämtlicher Beschlüsse war, dass die zur Sicherung und Umsetzung städtebaulicher Ziele erforderlichen Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag mit den beteiligten Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften und Privateigentümern vereinbart werden. Der Abschluss dieses städtebaulichen Vertrags wurde gegenüber der Verwaltung mehrfach in Aussicht gestellt. Letztendlich verweigerten jedoch Eigentümer privater Garagengrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Unterzeichnung des Vertrags, so dass der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt wurde, da die Planungsziele nicht zu erreichen gewesen wären.

Auf einem Teil der ursprünglichen Baufelder befinden sich zahlreiche private Garagen (samt Fahrgasse im Gemeinschaftseigentum). Nachdem für diese Baufelder der notwendige Grunderwerb aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft einiger Miteigentümer nicht erfolgen konnte, mussten diese Baufelder aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden.

Da für die auf diesen Baufeldern liegenden privaten Garagen und Stellplätze somit keine Ersatzflächen mehr nachgewiesen werden mussten, wurde der Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich ebenfalls verkleinert.

Auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanentwurfs haben die Beteiligten den städtebaulichen Vertrag nunmehr unterschrieben (vgl. Ziff. 3.1).

In der Überarbeitungsphase des Bebauungsplanentwurfs wurde zeitgleich die Planung der Vorhaben einiger Baufelder durch die Vorhabenträger durchgeführt.

Anregungen der Vorhabenträger, die sich durch die Ausarbeitung der Planung zum Bauantrag ergeben haben, wurden nach Prüfung auf städtebauliche Verträglichkeit zum Großteil in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Im Wesentlichen wurden die Festsetzungen zu Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen, zu Pflanzverpflichtungen und Fahrrechten geändert. Zusätzlich aufgenommen wurde eine Regelung zum Gebäudeabstand zwischen den Geschossbauten.

Die Abstimmung mit den Vorhabenträgern gewährleistet, dass die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zügig durchgeführt werden können.

Das Vorhaben auf dem Baufeld nördlich der Suttnerstraße wurde am 14. November 2017 im Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Stuttgart vorgestellt und diskutiert. Mit dem geplanten Punkthaus soll ein städtebaulicher und gestalterischer Akzent an diesem Kreuzungspunkt gesetzt werden. Die Beiratsmitglieder waren jedoch der Auffassung, dass das Punkthaus noch einen angemessenen oberen Abschluss finden soll. Die geplanten neun 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 zehn Geschossen verwirklicht werden.

Dritte Beteiligung der Öffentlichkeit / erneuter Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2019 einstimmig beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Mönchfeldstraße/ Balthasar-Neumann-Straße im Stadtbezirk Mühlhausen erneut öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 9. August 2019 bis 25. September 2019 im Amt für Stadtplanung und Wohnen. Von der Öffentlichkeit wurden insgesamt drei Anregungen. Die Anregungen sind zusammen mit den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung in der Anlage 6 f dargestellt.

Dritte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit dem Schreiben vom 8. August 2019 wurden die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung im August 2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Die von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind in der Anlage 6 g mit der Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Für alle Beteiligungsschritte gilt: Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen eine Weiterführung des Verfahrens und den Beschluss des Bebauungsplans sprechen.

2. Umweltbelange

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.

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.

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.

Aufgrund des Verkehrslärms 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 Verkehrsimmissionen 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 gestalterisch 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 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.“

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 (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.

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 Wasserrückhaltung, Auswirkungen auf das Kleinklima und Lebensraumfunktionen übernommen werden.

Schutzgut Klima und Luft

Der Klimaatlas des Verbandes Region Stuttgart stellt in seiner Klimahinweiskarte 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 Möglichkeiten der Querlüftung zu.

Die Neupflanzung zahlreicher Bäume, die Dachbegrünungen, die Erdüberdeckung und Begrünung der Garagen sowie die Wasserdurchlässigkeit der offenen 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 durchgeführten 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, allerdings die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft teilweise überschritten.

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.

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.

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.

Weitere Untersuchungen

- Baumbilanz

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. Gestalterisch hervorzuheben ist die Baumreihe, die entlang des neuen Geh- und Radwegs auf öffentlicher Fläche gepflanzt werden soll.

Fazit

Es ergeben sich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegenüber dem derzeit noch bestehenden Planungsrecht.

3. Finanzielle Auswirkungen / Eigentumsverhältnisse

3.1 Städtebaulicher Vertrag

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum von verschiedenen Eigentümern. Neben der Stadt sind mehrere Baugenossenschaften und auch eine private Eigentümergemeinschaft (Tankstellengrundstück) vom Vorhaben betroffen. Diese Eigentümer sind die zukünftigen Vorhabenträger.

Mehrere Garagengrundstücke sind in Privateigentum und konnten von einem Vorhabenträger nicht erworben werden. Somit ist eine Neubebauung dieser Fläche nicht möglich und die Grundstücke wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen (vgl. Ziff. 1). Um die geplanten Festsetzungen realisieren zu können, sind Zu- und Verkäufe von Grundstücksteilen unter den Eigentümern erforderlich; hierbei ist die Stadt Stuttgart jeweils mit eigenen Flächen beteiligt.

Zum Zweck der Neuordnung wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Zudem sind gesonderte Kauf- bzw. Tauschverträge mit den Vorhabenträgern abzuschließen. Im städtebaulichen Vertrag wurde die Kostenzusammenstellung und -aufteilung des Bebauungsplanverfahrens, der Kindertagesstätte und auch der Erschließung (geplanter Geh- und Radweg und Z-Überweg an der Stadtbahnhaltestelle Suttnerstraße) geregelt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus wurden weiterhin Regelungen u. a. zum Wärmeschutz, zu Baumpflanzungen und zu Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen und die SIM-Konditionen vereinbart (vgl. Ziff. 3.2).

Der städtebauliche Vertrag vom 19./22. Juli 2019 wurde von allen Vorhabenträgern unterschrieben.

3.2 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Es greift das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Nach den Grundsätzen von SIM muss nach Abzug der Lasten aus dem Vorhaben mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung den Vorhabenträgern verbleiben.

Zur Realisierung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans müssen sämtliche Vorhabenträger städtische Flächenanteile erwerben. Diese Flächen sollen mit einer Förderquote von 50 % veräußert werden. Auf den eingebrachten privaten Flächen der Vorhabenträger greift die übliche Förderquote von 20 %. Das heißt 50 % bzw. 20 % der neu geschaffenen Wohnfläche sind für den geförderten Wohnungsbau zu reservieren. In Absprache mit den Vorhabenträgern werden alle Förderprogramme bedient.

Im Zuge der Neubebauung entsteht ein zusätzlicher Bedarf von vier Gruppen in einer Kindertagesstätte. Die Vorhabenträger verpflichten sich zur anteiligen Kostenübernahme. Gemäß dem Schreiben des Jugendamtes vom 31. Mai 2010 beträgt die Beteiligung der Vorhabenträger an den Herstellungskosten maximal 310.000 €.

Die Baulandkommission hat im Juni 2015 den Konditionen zum SIM zugestimmt, eine erneute Beschlussfassung zu den geänderten Konditionen ist 2019 parallel zum Auslegungsbeschluss erfolgt. Die SIM-Konditionen wurden im städtebaulichen Vertrag geregelt.