

Stuttgart, 06.04.04

A. Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Mönchhaldenstraße 3 - 7 im Stadtbezirk S-Nord (Stgt 166) - Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB

B. Einvernehmen d. Gemeinde gem. §§ 33 (2) u. 36 BauGB Bauvorhaben Errichtung v. 3 Wohngeb. m. Garage

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nichtöffentlich	20.04.2004
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2004
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nichtöffentlich	27.04.2004
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.05.2004

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften Mönchhaldenstraße 3 - 7 im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 166) und seine Begründung sind öffentlich auszulegen (Beschlussantrag zu A).

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt (Anlage 2). Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1 : 500 vom 22. März 2004. Es gilt die Begründung mit dem gleichen Datum.

2. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben Errichtung von drei Wohngebäuden und einer erdüberdeckten Garage im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flurstücke 8991/1, 8994/3, 8995/1 und 8995/2 an der Mönchhaldenstraße ist nach §§ 33 (2) und 36 BauGB nach Maßgabe der Stellungnahme zu den Anregungen des Amts für Umweltschutz zu beurteilen (Beschlussantrag zu B).

Kurzfassung der Begründung

Zu A: Auf den Grundstücken des ehemaligen städtischen Bauhofs im Bereich der Mönchhaldenstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord beabsichtigt das Siedlungswerk - gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH Stuttgart - als Vorhabenträger, die städtischen Grundstücke Flurstücke 8991/1, 8994/3, 8995/1 und 8995/2 bzw. Teilflächen davon mit einer Fläche von ca. 5900 m² zu erwerben, um eine Neubebauung mit insgesamt vier Wohngebäuden und einer Garage bzw. Tiefgarage zu realisieren.

Auf der Basis des geltenden Planungsrechts ist dieses Vorhaben nicht zulässig. Für die Umsetzung der Neubebauung ist deshalb die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Zu B: Das Siedlungswerk beabsichtigt, im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flurstücke 8991/1, 8994/3, 8995/1 und 8995/2 an der Mönchhaldenstraße die Errichtung von drei Wohngebäuden und einer erdüberdeckten Garage bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Dazu wird eine Baugenehmigung nach § 33 (2) BauGB angestrebt. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom Amt für Umweltschutz abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht. Zur Stellungnahme der Gemeinde wird auf die ausführliche Begründung verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen

1. Die städtischen Grundstücke Flurstücke 8991/1, 8994/3, 8995/1 und 8995/2 bzw. Teilflächen davon mit einer Fläche von ca. 5900 m² sollen gegen einen noch zu ermittelnden Kaufpreis an das Siedlungswerk veräußert werden.
2. In einem städtebaulichen Vertrag (Entwurf Anlage 3) wird die Übernahme der Planungskosten geregelt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

TS, T, USO, WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB, Deckblatt s. Dateianhang
3. Entwurf Städtebaulicher Vertrag
4. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) s. Dateianhang
5. Lageplan zum Bauvorhaben s. Dateianhang

Ausführliche Begründung:

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) hat am 4. Februar 2003 einstimmig den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Mönchhaldenstraße 3 - 7 im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 166) gefasst (GRDRs 1184/2002 vom 23. Dezember 2002).

Zuvor hatte der Bezirksbeirat Nord in der Sitzung am 29. Januar 2003 dem Aufstellungsbeschluss bei einer Stimmenthaltung mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- die Höhe der drei Stadthäuser im rückwärtigen Grundstücksteil erscheine zu hoch und solle überprüft werden
- die bestehende Bauverbotsfläche solle beibehalten werden
- die Baukörper sollen besser an die Topografie angepasst werden.

Stellungnahme:

Die Überprüfung der Konzeption der Architekten des Vorhabenträgers ergibt, dass unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Wohnungsbaus eine 4-geschossige Bebauung mit zurückgesetztem Dachgeschoss an der Hanglage städtebaulich für vertretbar gehalten wird. Die Anordnung der Gebäude mit einer Zurückversetzung des mittleren Gebäudes berücksichtigt insbesondere die näherungsweise Wiederherstellung der ursprüngliche Topografie des Hangs, in dem die vorhandenen Abgrabungen teilweise angeschüttet werden können. Der künftige Bebauungsplan trifft diesbezüglich Festsetzungen gemäß BauGB/BauNVO. Insoweit ist beabsichtigt, die Bauverbotsfläche gemäß Ortsbausatzung soweit notwendig aufzuheben, wobei zur Sicherung der Grünbelange entsprechende Festsetzungen, u. a. private Grünfläche mit Erhaltung der Natursteinmauern, getroffen werden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 14. Februar bis 27. Februar 2003 konnten die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist wurden keine Anregungen vorgebracht. Der Anhörungstermin am 20. Februar 2003 wurde von 5 Bürgern wahrgenommen. Anregungen, Wünsche oder Kritik wurden nicht zum Ausdruck gebracht.

Bauvorhaben zur Diskussion gem. § 33 (2) BauGB

Das Siedlungswerk - gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH Stuttgart als Vorhabenträger beabsichtigt, im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Flurstücke 8991/1, 8994/3, 8995/1 und 8995/2 an der Mönchhaldenstraße die Errichtung von drei Wohngebäuden und einer erdüberdeckten Garage bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens. Dazu wird eine Baugenehmigung nach § 33 (2) BauGB angestrebt. In der Zeit vom 2. Dezember bis 22. Dezember 2003 konnten die Unterlagen über das Vorhaben eingesehen werden und die Bürger hatten Gelegenheit zur Stellungnahme. Einwände von Bürgern gegen das Vorhaben wurden nicht vorgetragen.

Träger öffentlicher Belange / städtische Ämter

Die Anhörung der berührten Träger öffentlicher Belange und städtischen Ämter gemäß § 4 bzw. § 33 (2) BauGB ist abgeschlossen.

Das Amt für Umweltschutz der Stadt führt aus:

„Stadtklimatologie

Gegen die geplante Bebauung bestehen aus Sicht der Stadtklimatologie folgende Bedenken:

Die Standortfläche ist gemäß den Planungshinweisen im Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart einem Gebiet mit hohen stadtklimatischen Restriktionen, also entsprechend großer lufthygienisch-klimatischer Empfindlichkeit gegenüber baulichen Erweiterungen zuzurechnen. Art und Umfang der geplanten Bauvorhaben entsprechen diesen Empfehlungen nur teilweise. Die bestehende Bauverbotszone sollte aus unserer Sicht respektiert und damit der Hang in seiner stadtklimatisch wichtigen Funktion erhalten werden. Auch sehen wir hier die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalles, der in der Folge zur Verdichtung der Bebauung in derartigen Hanglagen führt. Dies wirkt sich wiederum insgesamt sehr nachteilig auf die stadtklimatischen Verhältnisse aus.

Wir könnten uns vorstellen, dass die Berücksichtigung unserer Belange durch ein Vorrücken der geplanten Bebauung (v. a. des mittleren Gebäudes) in Richtung Mönchhalden-/Türlestraße erreicht werden kann.

Naturschutz und Landschaftspflege

Große Teile des Planungsbereichs sind durch zusammenhängende Gehölzkomplexe und Gartenbrachen gekennzeichnet. U. a. können folgende Biotoptypen differenziert werden:

		Wertstufe
58.11	Eschen- und Ahornsukzessionswald	4
60.60.1	Gartenbrache, verwilderter Garten	4
58.11	Robinien-Sukzessionswald	3
42.60.4	Robinie-Salweiden-Birken-Gebüsch	3

Hinweis: 52.11 ist die Verschlüsselung der jeweils betroffenen Biotoptypen.

Im Gelände befinden sich hohe Stützmauern aus Naturstein, über denen verwilderte Gärten anschließen. Hier befinden sich noch alte Obstbäume und Reste gärtnerischer Gehölze, die von Waldreben überwachsen werden. Horste und Vogelnester auf den Bäumen sind häufig, der Vogelbestand für die genannten Biotoptypen typisch. Die Vegetationsflächen und Tierarten stehen funktional im Austausch und in Verbindung mit dem ausgedehnten Gehölzkomplex (überwiegend Biototyp Nr. 60.60.1), der sich oberhalb bis zur Birkenwaldstraße erstreckt. Dort sind alte Obstgehölze und Parkbäume auffällig.

Mit der Planung der Baukörper, der Tiefgaragen und der Baustelleneinrichtung wird aus naturschutzfachlicher Sicht in die oben beschriebenen Biotopstrukturen eingegriffen. Die Beseitigung der Biotopstrukturen hat auch negative Auswirkungen auf die Biozönose der umgebenden und angrenzenden Grünflächen. Ob auch rechtlich ein Eingriff vorliegt, ergibt sich durch einen Vergleich von altem zu neuem Baurecht und ist im weiteren Verfahren zu prüfen. In jedem Fall soll in die bestehende Bauverbotszone baulich nicht eingegriffen werden. Diese Bauverbotsfläche soll beibehalten und unter naturschutzfachlichen Aspekten entwickelt werden.

Werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet, sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB, ergänzt durch die in § 21 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zu berücksichtigen: Vermeidungsgebot, Ausgleichspflicht, Ersatzpflicht.

Um dieser Berücksichtigungspflicht nachkommen zu können, bedarf es für das Gebiet des Bebauungsplanes einer Bestandsaufnahme und Bewertung. Die Bilanzierung hat entsprechend Gemeinderatsbeschluss vom 8. Mai 1995 nach dem "Stuttgarter Verfahren" zu erfolgen. Es ist dabei von einem Vollausgleich auszugehen.

Auf eine Grünverbindung/Grünvernetzung durch Siedlungsbereiche, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist und entlang der Türlenstraße verläuft, wird verwiesen.

Im Hinblick auf die Vermeidung und Verminderung wird empfohlen, wertvolle Teilbereiche von der Bebauung und von Baustelleneinrichtungen auszunehmen. Auch sollen die Natursteinstützmauern erhalten bzw. die im Gelände vorhandenen Natursteine (Mauersteine; Kopfsteine) wiederverwendet werden. Die Gestaltung der Außenanlagen soll sich an ökologischen Zielsetzungen orientieren. Ein naturschutzfachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen."

Stellungnahme

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, nach Verlagerung des städtischen Bauhofs die freigelegten Baulandflächen einer Nutzung zuzuführen, die insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung durch Förderung des kostensparenden Bauens Rechnung tragen soll.

Die ehemaligen betrieblich genutzten Flächen des Bauhofes (Gebäude, Lagerflächen, Abstellflächen für Kfz und Zufahrten) sowie das auf Flurstück 8991/1 noch abzubrechende Wohngebäude Mönchhaldenstraße 7 sind planungsrechtlich Baulandflächen gemäß Baustaffeln 5 und 8 der Ortsbausatzung der Stadt i. V. mit dem Bebauungsplan von 1929/14. Wie aus entsprechenden Lageplänen zu belegen ist, lagen die inzwischen abgebrochenen Gebäude des Bauhofs teilweise in der Bauverbotsfläche.

Die vorgesehene überbaubare Fläche der 3 Wohngebäude unterschreitet die in den Baustaffeln 8 und 5 mögliche Überbauungsquote. Dadurch wird der Grad der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Die bauordnungrechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer erdüberdeckten Garage untergebracht, so dass große zusammenhängende Grünbereiche entstehen können, die zum großen Teil heute versiegelt sind.

Im Bebauungsplan werden durch Festsetzungen von Pflanzverpflichtungen, Dachbegrünungen, Ausschluss von oberirdischen Garagen und Stellplätzen, der Festsetzung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (Sicherung der Flächen mit Natursteinmauern) sowie von Regelungen im städtebaulichen Vertrag insbesondere den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Klimatologie Rechnung getragen.

Entsprechend § 1 a (3) BauGB ist ein Ausgleich für bereits erfolgte oder zulässige Eingriffe nicht erforderlich. Eine naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzpflicht erscheint deshalb nicht gerechtfertigt.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben sowohl dem Bebauungsplanentwurf als auch dem Bauvorhaben zugestimmt. Soweit planungsrelevante Anregungen vorgetragen wurden, sind diese im Entwurf des städtebaulichen Vertrags (Anlage 3) aufgenommen worden.

Kosten / Planungsvorteil

Die städtischen Grundstücke Flurstücke 8991/1, 8994/3, 8995/1 und 8995/2 bzw. Teilflächen davon mit einer Fläche von ca. 5900 m² sollen gegen einen noch zu ermittelnden Kaufpreis an das Siedlungswerk veräußert werden.

Nach Ermittlungen des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil rund 865.000 € unter Berücksichtigung der Abbruchkosten von Gebäude Mönchhaldenstraße 7. Eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt. Die Refinanzierung der Planungskosten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 20. Februar 2004 (Anlage 2) dargelegt. Auf sie und den Entwurf des städtebaulichen Vertrags wird verwiesen, welcher vor Erteilung der Genehmigung des Bauantrags vom Vorhabenträger zu unterzeichnen ist.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Auf den Grundstücken des ehemaligen städtischen Bauhofs im Bereich der Mönchhaldenstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord beabsichtigt das Siedlungswerk - gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH Stuttgart als Vorhabenträger, die städtischen Grundstücke Flst. 8991/1, 8994/3, 8995/1 und 8995/2 bzw. Teilflächen davon mit einer Fläche von ca. 5900 m² zu erwerben um eine Neubebauung mit vier Wohngebäuden, einer Tiefgarage und einer erdüberdeckten Garage zu realisieren.

Auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts ist dieses Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Für die Umsetzung der Neubebauung ist deshalb die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Es ist beabsichtigt, im Laufe des Bebauungsplanverfahrens für einen Teilbereich des aufzustellenden Bebauungsplans (Errichtung von 3 Wohngebäuden mit Tiefgarage) die Voraussetzungen zur Behandlung des Vorhabens gem. § 33 (2) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) zu schaffen.

Bisher geltendes Planungsrecht, andere Planungen

Im Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan 1929/ 14 in Verbindung mit der Ortsbausatzung der Stadt von 1935 (OBS). Danach gilt entlang der Mönchhaldenstraße auf einer Tiefe von ca. 25 m Baustaffel 5 OBS und dahinter Baustaffel 8, teilweise mit Bauverbotsfläche belegt.

Im Flächennutzungsplan 2010 ist der Planbereich als Wohnbaufläche, teilweise kombiniert mit sonstiger Grünfläche dargestellt.

Der Gebietstypenplan des Entwicklungsprogramms für den Stadtbezirk Stuttgart-Nord stuft den Bereich als Gebietstyp II (Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung) ein.

Die Textbebauungspläne „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet“ (1985/18) in Verbindung mit „Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet – Citybereich“ (2003/22) sowie die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart bleiben unberührt.

Bisherige Nutzung der Grundstücke

Die Grundstücke im Bereich der Gebäude Mönchhaldenstraße 1 bis 5 (ungerade Nummern) waren durch den städtischen Bauhof belegt. In den Jahren 1982/83 erfolgte eine Teilung der Fläche zur Errichtung von 36 Mietwohnungen mit Tiefgarage (Mönchhaldenstraße 1A, 1B, 1C, 1D) durch das Siedlungswerk als Erbbauberechtigte.

Im rückwärtigen Bereich des Stammgrundstücks waren Lagerflächen und Nebengebäude des Bauhofs verblieben, die mittlerweile nach Verlagerung des Bauhofs in den Bereich am Westbahnhof abgebrochen wurden.

Durch die steile Hanglage bedingt wurde bei Errichtung der ehemaligen baulichen Anlagen des Bauhofs der Hang auf Halbhöhenlage stark abgegraben und mit entsprechend hohen Stützmauern an der Süd- und Westseite der Grundstücke versehen.

Das von der Straße zurückgesetzte Wohngebäude Mönchhaldenstraße 7 befindet sich in einem außerordentlich schlechten baulichen Zustand und soll im Zuge der Neuordnung abgebrochen werden.

Planerische Konzeption

Der im Auftrag des Siedlungswerks erstellte Entwurf der Tübinger Architekten Hähnig und Gemmeke sieht entlang der Mönchhaldenstraße einen 4-geschossigen Baukörper mit zurückgesetztem Dachgeschoss mit begrünem Flachdach und einer Tiefgarage vor. Hier sind ca. 12 Wohnungen als 3- und 4-Zimmerwohnungen geplant. In der Tiefgarage sollen ca. 18 Stellplätze untergebracht.

Im rückwärtigen südlichen Grundstücksbereich sind 3 kubische Wohnhäuser mit 4 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss auf einer gemeinsamen erdüberdeckten Garagenebene mit ca. 40 Stellplätzen geplant. In den 3 Wohnhäusern sind insgesamt 30 Wohnungen in der Größe von ca. 80 m² - 140 m² vorgesehen.

Das mittlere der 3 Häuser ist zurückversetzt, wobei die vorhandenen Abgrabungen teilweise angeschüttet und der Hang dadurch der ursprünglichen Topographie angenähert werden kann. Durch den Versatz der Punkthäuser und der großen Abstände untereinander bleibt der Hang durch die Baukörperlücken erlebbar und ermöglicht eine bessere Grünvernetzung.

Der Geltungsbereich wird entsprechend der beabsichtigten Grundstücksbildung durch den Vorhabenträger im südlichen Bereich der städtischen Grundstücke Flurstücke. 8991/1, 8994/3 und 8995/1 gegenüber der Abgrenzung im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss angepasst.

Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Neubebauung sollen qualitativ hochwertige Wohnungsstandards geschaffen werden, die in ihrer Zweckbestimmung ausschließliche dem Wohnen vorbehalten sind. Aus diesem Grund werden Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Konzeption leitet sich aus dem Entwurfsvorschlag der Architekten Hähnig und Gemmeke ab. Die Flächeninanspruchnahme und Stellung der Baukörper für

den Geschosswohnungsbau sind danach weitestgehend definiert. Daraus ergibt sich die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

Mit den für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehenen Höhen baulicher Anlagen (HbA) und den auf das Gesamtkonzept abgestimmten Festsetzungen von Baugrenzen, Bauweise und Dachgestaltung ergeben sich ausreichende planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die Umsetzung, so dass auf die Ausweisung der Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

Unberührt bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit notwendiger Aufzugsüberfahrten und baulicher Vorkehrungen zur Herstellung einer Dachbegrünung bzw. der Montage von Anlagen zur Solarenergiegewinnung über der festgesetzten HbA.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO werden nicht überschritten.

Erschließung

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Mönchhaldenstraße. Der notwendige Stellplatzbedarf soll in einer Tiefgarage und einer erdüberdeckten Garage untergebracht werden.

Die Tiefgarage des geplanten Gebäudes an der Mönchhaldenstraße mit ca. 18 Stellplätzen kann über die außerhalb des Geltungsbereichs liegende bestehende Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage der angrenzenden Gebäude Mönchhaldenstraße 1A bis 1D, für die das Siedlungswerk erbbauberechtigt ist, erschlossen werden.

Die Erschließung der erdüberdeckten Garage für die drei kubischen Wohngebäude mit ca. 40 Stellplätzen erfolgt im nordwestlichen Bereich des Grundstücks.

Für den öffentlichen Personennahverkehr stehen in einer Entfernung von ca. 350 m die Haltestellen der Stadtbahnlinien U5, U6, U7 und der Straßenbahnlinie 15 sowie der Buslinie 43 zur Verfügung.

Grünbelange / Private Grünfläche

Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft

Im südlichen Bereich der Flurstück 8994/3, 8995/1 und 8991/1 befinden sich teilweise hohe Stützmauern aus Naturstein, über denen sich verwilderte Gärten anschließen. Zum Schutz dieser Flächen und zur Erhaltung der Natursteinmauern werden gemäß § 9 (1) 20 BauGB Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt.

Pflanzverpflichtungen / Freiflächengestaltungsplan

Durch Festsetzungen von Pflanzverpflichtungen und Dachbegrünungen sowie den Erhalt von Bäumen und Sträuchern soll eine qualitätvolle Grün- und Freiflächengestaltung erzielt werden. Dem trägt auch der Ausschluss von oberirdischen Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen Rechnung. In den Bauanträgen sollen die Außenanlagen durch Freiflächengestaltungspläne dargestellt werden.

Besondere Regelungen

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen über Dachgestaltung, Anlagen zur Solarenergiegewinnung, Werbeanlagen und Antennen getroffen.

Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Entsprechend der UVPG-Novelle ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung nicht erforderlich, weil die Schwellenwerte der in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben nicht erreicht werden.

Klima

Im Klimaatlas ist der Bereich als Stadt- bzw. Stadtrand-Klimatop mit mittlerer Belastung dargestellt. In der Klimauntersuchung des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist der Bereich als bebauter Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion enthalten.

Die Planung wirkt sich nur unwesentlich auf klimatische Funktionen aus, so dass von keinen negativen Veränderungen ausgegangen werden kann.

Boden

Mit der Neubebauung wird der Versiegelungsgrad gegenüber der bisherige Nutzung Bauhof verbessert. Weitere Verbesserungen werden auch durch Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erreicht.

Altlasten

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Es wird auf folgende verunreinigungsverdächtigen Flächen hingewiesen: Flst. 8994/3, 8995/1 und 8995/2; Altstandort Garagen, Tankstelle, Werkstätten; (AfU-Nr. 485).

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der o. g. Flächen vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz der Stadt abzufragen (Telefon: 0711 2 16-5151, Telefax 2 16-2425).

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Verkehrslärm

Entsprechend der Verkehrslärmkartierung Stuttgart von 1998 betragen die mittleren Lärmpegel der Mönchhaldenstraße bei Tag 55 / 60 dBA und bei Nacht 45 / 50 dBA und entlang der Türlenstraße bei Tag 70 / 75 und bei Nacht 65 / 70 dBA.

Gemäß DIN 18005 werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Allgemeinen Wohngebiet mit 55 dBA bei Tag und 45 / 40 dBA bei Nacht überschritten. Aus diesem Grund wird das Baugebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet war auf Grund der bisherigen Nutzung Bauhof größtenteils versiegelt. Es erfährt durch grünplanerische Festsetzungen wie Pflanzverpflichtung und Dachbegrünung eine Aufwertung gegenüber dem Bestand. Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a BauGB liegen nicht vor.

Städtebaulicher Vertrag

Es ist beabsichtigt, im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Darin sollen Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans geregelt werden. Die Vertragsinhalte können erst im Laufe des Bebauungsplanverfahrens nach Anhörung der städtischen Ämter und Träger öffentlicher Belange bestimmt werden.

Erforderliche Maßnahmen, Kosten

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die städtischen Grundstücke bzw. Teilflächen davon zu erwerben. Kosten für die Stadt entstehen nicht.

Die Mitbenutzung der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden gemeinsamen Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage an der Mönchhaldenstraße (gemeinsame Nutzung mit den Berechtigten der bestehenden Tiefgarage Mönchhaldenstraße 1 A bis 1 D) ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

Flächenbilanz / Statistische Daten

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 0,70 ha
überbaute Grundfläche (mit Tiefgaragen)	ca. 0,24 ha;
Geschossfläche	ca. 4000 m ²
Anzahl der Wohngebäude	4

Anzahl der Vollgeschosse
Gesamtzahl der Wohnungen
Einwohner

IV + zurückgesetztes Dachgeschoss
ca. 42
ca. 110

Stadtplanungsamt
Stuttgart, 22. März 2004

Dr. -Ing. Kron
Stadtdirektor

Entwurf Städtebaulicher Vertrag vom 22. März 2004

zwischen

**Siedlungswerk
gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH Stuttgart**

(im Folgenden: Siedlungswerk)

und

**der Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung -
(im Folgenden: Stadt)**

Vorbemerkung:

Auf den Grundstücken des ehemaligen städtischen Bauhofs im Bereich der Mönchhal-
denstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord beabsichtigt das Siedlungswerk als Vorhaben-
träger, die städtischen Grundstücke Flst. 8991/1, 8994/3, 8995/1 und 8995/2 bzw. Teilflä-
chen davon mit einer Fläche von ca. 5900 m² zu erwerben um eine Neubebauung mit vier
Wohngebäuden, einer Tiefgarage und einer erdüberdeckten Garage zu realisieren.

Auf der Basis des geltenden Baurechts ist dieses Vorhaben nicht zulässig.
Für die Umsetzung der Neubebauung ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans
erforderlich.

Das Siedlungswerk und die Stadt vereinbaren

auf der Grundlage von § 11 BauGB

1. Planungskosten

Das Siedlungswerk übernimmt als Veranlasserin der Planung die Planungskosten
der Stadt, die sich aus den Kosten für die Abstimmung des Entwurfs und den Ver-
fahrenskosten jeweils unter Einschluss der nicht nach HOAI abschätzbaren so ge-
nannten Gemeinkosten zusammensetzen. Die Übernahme der Planungskosten
soll endgültig im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Sie werden nach der-
zeitigem Kenntnisstand pauschal ca. **19.429,09 €** betragen.

Die Fälligkeit tritt ein, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine vollziehbare
Baugenehmigung für ein Neubauvorhaben nach § 33 BauGB erteilt wird (Zah-

lungsfrist jeweils 1 Monat nach Rechnungsstellung unter Angabe eines Buchungszeichens). Als Verzugszinsen sind 3 % über dem Basiszinssatz, mind. jedoch 7,5 % jährlich, zu entrichten. Unberührt bleiben etwa zusätzlich erforderliche und einvernehmlich zu vergebende Gutachten, deren Kosten vom Siedlungswerk zu tragen sind.

Die Verpflichtung aus Nr. 1 entfällt, wenn das Aufstellungsverfahren aus Gründen, die nicht das Siedlungswerk zu vertreten hat, nicht fortgeführt werden kann und deshalb Baugenehmigungen nach § 33 BauGB nicht erteilt werden können.

Wenn das Siedlungswerk an der Verfahrensfortführung nicht mehr mitwirken sollte oder Ihre Bauabsichten nicht weiter betreibt, ersetzt sie auf Anforderung der Stadt die bis dahin angefallenen Planungskosten, die wie folgt pauschaliert werden:

nach Abschluss des öffentlichen Auslegung - 45% der Gesamtkosten

bis zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB - 70% der Gesamtkosten.

2. Kanalbeiträge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die satzungsgemäßen Kanalbeiträge auf je-derzeitiges Verlangen des Stadtmessungsamts der Stadt abzulösen.

3. Bepflanzungen, Erdüberdeckungen unterbauter Grundstücksteile

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Bauanträgen einen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Abteilung Grünordnungsplanung abgestimmten qualifizierten Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem vornehmlich gebietsheimische Bäume und Sträucher zu verwenden sind. Die darin vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

Die Erdüberdeckungen unterbauter Grundstücksteile sind so auszuführen, dass eine Erdüberdeckung von mindestens 0,50m erreicht wird.

4. Bodenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, unverzüglich die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz der Stadt zu benachrichtigen, wenn bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen wird.

5. Energiekonzeption

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der spezifische Jahres-Primärenergiebedarf (q_p “ für Wohngebäude und q_p' für Nichtwohngebäude) und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust H_T' um 15% gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung i. d. F. vom 16. November 2001 reduziert wird. Ist das beheizbare Volumen V_e des Gebäudes größer als 2000 m^3 , sind die Anforderungen an q_p' bzw. q_p “ und an H_T' um 20 % zu unterschreiten.

Der Vorhabenträger legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, in der bestätigt wird, dass die realisierten Gebäude der o. g. Anforderung entsprechen. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Vorhabenträger einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch der Gebäude an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

6. Abfallentsorgung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie der Müllräume in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft der Stadt vorzunehmen.

7. Außenbeleuchtung

Die private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren (u. a. sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Gleichwertiges wie z. B. Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen zu verwenden). Die Leuchten müssen staubdicht und so eingerichtet werden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und deren Betriebszeit durch Zeitschaltuhren soweit wie möglich zu verkürzen ist.

8. Deutsche Telekom AG, weitere Telekommunikationsunternehmen

Die Bauherrschaft verpflichtet sich, mit der Deutschen Telekom AG, der Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG oder ggf. auch mit anderen Telekommunikationsunternehmen Vereinbarungen zur Sicherung bzw. Erweiterung der Telekommunikationsanlagen im Geltungsbereich zu treffen.

9. Bodendenkmalpflege

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Die Bauherrschaft verpflichtet sich, diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Denkmalschutzbehörde der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf der des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

10. Satzungsbeschluss und Abwägung

Die Stadt ist bereit, eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB herbeizuführen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und seiner Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.

11. Vertragsänderungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen neben den ausdrücklich genannten ergänzenden Vereinbarungen nicht.

12. Ausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

13. Salvatorische Klausel

Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrags nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

14. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind evtl. Rechtsnachfolgern im Eigentum aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzuleiten.

15. Wirksamkeit

Der Vertrag wird wirksam, wenn entweder der Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Stuttgart,

Stuttgart,

Siedlungswerk
gemeinnützige Gesellschaft
für Wohnungs- und Städtebau mbH

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung
und Stadterneuerung