

Stuttgart, 13.10.2009

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Barbenweg
im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 81)**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**
- **ohne Anregungen**

Beschlußvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|----------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Vorberatung | nicht öffentlich | 10.11.2009 |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 19.11.2009 |

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Barbenweg im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 81) wird in der Fassung vom 18. März 2008 / 4. September 2009 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 18. März 2008 / 4. September 2009.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt (Anlage 2).

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die evangelische Kirche Mönchfeld hat einen Teil ihres Grundstücks in Stuttgart-Mönch-feld veräußert, um diesen Teil dem Wohnungsbau zuzuführen. Langfristig ist daran gedacht, das gesamte Grundstück dem Wohnungsbau zuzuführen, dementsprechend wurde der Geltungsbereich festgesetzt. Für die Umsetzung der Planung ist die Änderung des Planrechts erforderlich. Diese Nachverdichtung trägt der Zielsetzung zur Innenentwicklung Rechnung.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Barbenweg (Mühl 81) im Stadtbezirk Mühlhausen am 1. Juli 2008 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des oben genannten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 18. März 2008 und der Begründung mit gleichem Datum hat in der Zeit vom 11. Juli 2008 bis 11. August 2008 stattgefunden.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt. Es wurden keine Anregungen abgegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Die Umgestaltung der Wendeanlage und der Rückbau des Barbenweges kosten ca. 50.000 €. Ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge findet hierfür nicht statt. Die Kosten für die Geh- und Radwegeverbindungen auf privaten Flächen in Höhe von ebenfalls ca. 50.000 € werden von den Grundstückeigentümern übernommen.

Beteiligte Stellen

Ref. T, Ref. WFB.

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine.

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine.

Matthias Hahn □ Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung □ 2. Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 18. März / 4. September 2009 □ 3. Zusammenstellung der Anregungen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger □ 4. Liste der beteiligten Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung □ 5. Zusammenstellung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung □ 6. Zusammenstellung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange zum □ Auslegungsbeschluss □ 7. Bebauungsplan vom 18. März 2008 / 4. September 2009 □ 8. Textteil zum Bebauungsplan □ 9. Städtebaulicher Vertrag vom 07.04.09/08.06.2009 □ 10. Mobilitätskonzept vom 30. Juni 2009

Ausführliche Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 25. Juli 2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Barbenweg (Mühl 81) beschlossen (GRDRs 447/2006).

Der Bezirksbeirat Mühlhausen hat am 24. Juli 2006 der GRDRs 447/2006 einstimmig zugestimmt.

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung wurde in der Weise durchgeführt, dass die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 15. September 2006

bis 28. September 2006 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Mühlhausen öffentlich einzusehen waren.

Gelegenheit zur Äußerung wurde am 27. September 2006 im Bezirksrathaus gegeben. Der Erörterungstermin wurde von 35 Bürgern wahrgenommen.

Schriftliche Anregungen wurden von 4 Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht, wobei einem Schreiben eine Unterschriftenliste mit 43 Unterschriften beigelegt wurde (Anlage 4).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 18. März 2008 fand in der Zeit vom 11. Juli 2008 bis 11. August 2008 statt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

2. Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Verfahrensbeteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Anlage 5) und § 4 (2) BauGB (Anlage 6) angegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren größtenteils zustimmend bzw. wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

3. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB vom 18. März 2008 / 4. September 2009 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2).

Die Begründung wurde redaktionell ergänzt (4. September 2009).

- Aufgrund der Veräußerung der Grundstücke Flst. 310 und sowie ein Teil des Flst. 314 von der evangelischen Kirche an die SWSG haben sich die Flurstücksnummern geändert (Ziff. 1.1, 2.1).
- Präzisierung der Wahl des Verfahrens (Ziff. 2.3).
- Verdeutlichung der Zulässigkeit der Überschreitung nach § 17 (2) BauNVO (Ziff. 3.2).

4.

Umweltbelange

Unter Berücksichtigung von § 13 a (2) und (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Im Hinblick auf § 13 a (2) Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Der Planung stehen keine Umweltbelange entgegen.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde während des Verfahrens mit Auslegungsbeschluss vom 1. Juli 2008 auf ein Verfahren für Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB umgestellt. Die Umstellung und die Anwendung waren möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung).
- Gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m² betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, sodass entsprechend § 13 a (1) Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

6. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt ca. 3,175 Mio. €.

7. Finanzielle Auswirkungen

Für die Herstellung der gr1/fr1-Flächen entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 50.000 €. Da diese gr1/fr1-Flächen gleichzeitig als Hauszugänge für die geplante Bebauung benutzt werden, wird im städtebaulichen Vertrag die Kostenübernahme für die Herstellungskosten durch die Grundstückseigentümer geregelt.

Für die Umgestaltung der Wendeanlage und den Rückbau des Barbenwegs entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von 50.000 €. Ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge findet hierfür nicht statt. Die Herstellung soll jedoch erst im Zusammenhang mit der Gesamtbebauung des Areals erfolgen.

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage des Plangebiets
 - 1.2 Bestand
2. Ziele und Zwecke der Planung
 - 2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
 - 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
 - 2.3 Verfahren
3. Planinhalt
 - 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Erschließung und Parkierung
 - 3.4 Ver- und Entsorgung
 - 3.5 Sozialverträglichkeit
 - 3.6 Anpflanzung und Pflanzbindung
4. Umweltbelange
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Folgemaßnahmen
7. Planungsdaten

1. **Plangebiet**

1.1 **Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen, Stadtteil Mönchfeld. Es wird im Norden durch den Mönchfelder Talweg und im Südosten vom Barbenweg begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6 700 m² und umfasst die Flurstücke 310, ~~311~~, 314 und eine Teilfläche von ~~312~~ 312/1 und 303.

1.2 **Bestand**

Auf der Fläche des Plangebietes befinden sich bisher die evangelische Kirche Mönchfeld mit Pfarrhaus und der evangelische Kindergarten.

Die Grundstücke sind vom Barbenweg aus erschlossen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die katholische Kirche Mönchfeld und das Ladenzentrum. Die umgebende Wohnbebauung ist geprägt durch eine 3- bis 4-geschossige Zeilenbebauung.

2. **Ziele und Zwecke der Planung**

2.1 **Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Die evangelische Kirche in Mönchfeld ~~ist~~ *war* Eigentümerin der Flurstücke 310 und

314 in Stuttgart-Mönchfeld. *Das Flurstück 310 und ein Teil des Flurstücks 314 wurde an die SWSG veräußert (neu: Flurstück 310).*

Der 50 Jahre alte Gebäudebestand der Kirchengemeinde auf diesen den ehemaligen Flurstücken (Kirche, Gemeindehaus mit Nebenräumen, Pfarrhaus und Kindergarten) ist mit Ausnahme des Kindergartens renovierungsbedürftig. Darüber hinaus ist die Vielzahl der Gebäude durch die sinkende Zahl von Gemeindemitgliedern in Mönchfeld nicht mehr notwendig und ein Erhalt finanziell für die evangelische Kirchengemeinde in Mönchfeld nicht mehr tragbar. Das von der Kirchengemeinde entwickelte Konzept sieht nun vor, das Gemeindehaus und den Kirchturm abzureißen und das frei werdende *und bereits verkaufte* Grundstück dem Wohnungsbau zuzuführen.

Der wegfallende Gemeindesaal wird im hohen Kirchenraum durch den Einbau einer zweiten Ebene untergebracht.

In Mönchfeld würde die Möglichkeit entstehen, modernen Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Die Umnutzung in Wohnbauzwecke ist im Sinne des Ziels Innenentwicklung vor Außenentwicklung wünschenswert und stärkt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Um das geplante Projekt verwirklichen zu können, ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich.

2.2 **Geltendes Recht und andere Planungen**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück Wohnbaufläche dar. Die geplante Nutzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans aus dem Jahre 1966 (Mühl 39), der hier Gemeinbedarfsfläche festsetzt.

Der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ 1989/07 bleibt unberührt.

2.3 **Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Verfahren für „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da durch den Bebauungsplan einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll.

Gemäß § 13 a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m² betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13 a (1) Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

3.

Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes wurde das gesamte Kirchengrundstück betrachtet. Nach Aussage der Kirchengemeinde Mönchfeld besteht langfristig die Möglichkeit, dass - entsprechend der Entwicklung der Anzahl der Gemeindeglieder - das gesamte Grundstück dem Wohnungsbau zugeführt wird. Mönchfeld besteht überwiegend aus einer 3- bis 4-geschos-sigen Zeilenbebauung. Das Kirchengrundstück liegt im Randbereich dieser Siedlungsstruktur und bildet den Übergang zu einem Gebiet, das mit dem Ladenzentrum, dem Mönchsteinplatz und dem Altenheim St. Ulrich einen anderen städtebaulichen Maßstab darstellt. Insofern kann auf dem Kirchengrundstück von der strengen Zeilenbebauung abgewichen werden. Vorstellbar ist eine Bebauung mit max. 3 Punkthäusern mit jeweils 8 Geschossen. Somit wäre auch gewährleistet, dass trotz Schaffung vieler Wohneinheiten ein großzügiges Grünraumkonzept entsprechend dem städtebaulichen Charakter Mönchfelds geschaffen werden kann. Nicht überbaute Flächen, mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, sollen begrünt werden. Die Dächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 ° auszubilden und mit Gräsern und Wildkräutern extensiv zu begrünen.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Das Gebiet soll als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt werden. Zulässig sind Wohngebäude. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Durch den Ausschluss von Läden soll vermieden werden, dass eine Konkurrenzsituation zum benachbarten Ladenzentrum entsteht. Hier stehen Ladeneinheiten leer und man erhofft sich durch die Neugestaltung des Mönchsteinplatzes eine Reaktivierung. Diese Absichten sollen durch Ansiedlung von Läden in der unmittelbaren Nachbarschaft des Ladenzentrums nicht beeinträchtigt werden. Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen, weil dadurch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen würde. Die Zufahrt zum Geltungsbereich kann nur über den Barbenweg erfolgen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen widerspricht den Zielen der Straßenplanung, den Barbenweg als verkehrsberuhigten Bereich auszubauen.

Das Maß der Nutzung ist durch die Angabe der GRZ und durch die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Eine GFZ wird nicht festgelegt.

Die GRZ darf durch die mitzurechnenden Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Überschreitung resultiert insbesondere aus der geplanten Erstellung der Tiefgarage und ist deshalb aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Aufgrund der vorgesehenen

Begrünung und Bepflanzung sind Maßnahmen des Ausgleichs gegeben. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt und die Bedürfnisse des Verkehrs erfüllt. Sonstige Belange stehen nicht entgegen.

~~Die in § 17 (1) BauNVO festgelegte Obergrenze der GFZ wird überschritten. Die Überschreitung ist erforderlich, um das Planungsziel – die Errichtung städtebaulich wirksamer Gebäude – zu erreichen.~~

In Anlehnung an § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Dies ist hier notwendig, um das Planungsziel - die Errichtung städtebaulich wirksamer Gebäude - zu erreichen. Es sollen städtebauliche Akzente gesetzt werden.

Aufgrund der Durchgrünungsmaßnahmen wird die Überschreitung ausgeglichen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die unmittelbare Nähe zur Stadtbahnhaltestelle und durch die ausreichende Anzahl von PKW-Abstellplätzen befriedigt.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

3.3 Erschließung und Parkierung

Öffentliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt an den verkehrsgerecht ausgebauten Barbenweg. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den Barbenweg. Die das Plangebiet „umrahmenden Wege“, einschließlich Mönchfelder Talweg, dienen nur der fußläufigen Erschließung und dürfen nur in wenigen Ausnahmefällen (z. B. Pflegefahrzeuge) befahren werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Stadtbahnhaltestelle „Mönchfeld“ der Stadtbahnlinie U 5 in ca. 360 m Entfernung angeschlossen und durch die Haltestelle der Buslinie 54 in ca. 340 m Entfernung.

Die bestehenden Gehwegverbindungen werden im Bebauungsplan als öffentliche Gehrechte zu Gunsten von Fußgänger und Fahrrecht für Fahrradfahrer festgesetzt.

Private Erschließung und Parkierung

Sämtliche Stellplätze, die für die geplante Wohnbebauung erforderlich werden, sollen in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Oberirdische Stellplätze und Garagen werden mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen und Stellplätze für Kindergarten und Kirche nicht zugelassen. Die Tiefgaragen sind mit einer Erdschicht von mind. 0,6 m zu

überdecken und zu begrünen.

Die Anzahl der Stellplätze entspricht der Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze.

Verkehrsflächen

Das Gebiet wird über den Barbenweg als Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Infolge der Neubaumaßnahmen der Gebäude Aalstraße 24 - 28 und Barbenweg 2 - 16 soll der Barbenweg umgestaltet und als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Die Umgestaltung der Wendeanlage soll erst im Zusammenhang mit der Gesamtbebauung des Areals erfolgen, d. h. nach Abbruch des Kirchengebäudes und des Kindergartens. Der Flächenzugewinn durch die Straßenumgestaltung kommt diesen Baumaßnahmen insofern zu Gute, da zusätzliche Grünfläche entsteht und für geplante Tiefgaragenzufahrten mehr Spielraum vorhanden ist. Bei der dargestellten Straßenumgestaltung handelt es sich um eine Planung, die mit einer Realisierung der Gesamtbebauung des Areals vollzogen wird.

Die Erschließung der geplanten Tiefgarage des kurzfristig realisierbaren nördlichen Baukörpers ist durch die bestehende Verkehrsanlage gesichert. Die bestehenden Fußgängerverbindungen werden durch ein Geh- und Fahrrecht für Fahrradfahrer gesichert.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet besitzt als Bestandsgebiet ausreichende Versorgung. Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gesichert. Das bestehende Kanalnetz reicht zur Entwässerung des Plangebietes aus.

3.5 Sozialverträglichkeit

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lösen keinen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktureinrichtungen aus. Der zu erwartende Kinderbetreuungsbedarf kann durch bestehende Einrichtungen abgedeckt werden.

3.6 Anpflanzung und Pflanzbindung

Die Planung sieht vor, dass Flächen, die nicht überbaut sind und nicht als Zufahrten, Zugänge oder Fußwege dienen, begrünt und mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

Für die Bepflanzung wird ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ausgearbeitet, in dem die Pflanzverpflichtung für neu zupflanzende Bäume und die Freiflächen festgelegt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplantext aufgenommen worden.

Unterstützt wird die Begrünung durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche.

4. Umweltbelange

Unter Berücksichtigung von § 13 a (2) und (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Im Hinblick auf § 13 a (2) Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Der Planung stehen keine Umweltbelange entgegen.

Im Geltungsbereich sind Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass für evtl. vorkommende Arten in Anbetracht der verbleibenden Lebensraumqualitäten auf dem Grundstück sowie den umliegenden Flächen entsprechende Ersatzlebensräume erhalten bleiben. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen von Pflanzverpflichtungen sowie zur Erhaltung von Bäumen. Insgesamt sind die zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens nicht geeignet, den Erhaltungszustand lokaler Populationen streng bzw. besonders geschützter Arten erheblich und nachhaltig zu beeinträchtigen.

Stadtklimatologie

Im Plangebiet bestehen gegen die geplante Umnutzung keine stadtklimatisch begründeten Restriktionen. Ein Verschattungsgutachten hat gezeigt, dass die Vorgaben der DIN 5034 eingehalten werden.

Verkehrslärm, Abgasimmissionsbelastung

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens kann die Standortfläche hinsichtlich der verkehrsbedingten Immissionsbelastung als unproblematisch erachtet werden. Vertiefende Immissionsuntersuchungen sind nicht erforderlich.

Bodenschutz

Im Bereich des Bebauungsplans liegt entsprechend der Bodenplanungskarte die Bodenqualität gering vor. Die Änderung des Planungsrechts bewirkt keine Verbesserung bzw. Verschlechterung der Bodenqualität.

Energiesparverordnung

Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Vorgaben der gültigen Energiesparverordnung um 30 % unterschritten werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden örtliche Bauvorschriften gemäß LBO festgesetzt. Die betrifft u. a. Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Antennen, Einfriedigungen, Müllbehälterstandorte und Werbeanlagen.

Die Umgebung ist geprägt von offenen, großzügigen Grünflächen, dementsprechend sollen Einfriedigungen nicht zugelassen werden.

Vorschriften über die Gestaltung von Müllbehälterstandorten gewährleisten die stadtgestalterische Einfügung.

Werbeanlagen sind in ihrer Anordnung und Ausführung beschränkt, damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Dasselbe gilt für Antennen, für den terrestrischen und den Satellitenempfang, die in ihrer Anzahl begrenzt sind.

6. Folgemaßnahmen

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7.

Statistische Daten

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Fläche des Plangebiets | ca. 6 700 m ² |
| Geplante Grundfläche | ca. 1 300 m ² |
| Verkehrsfläche | ca. 390 m ² |

Die Änderungen/Ergänzungen sind durchgestrichen und in kursiver Schrift dargestellt.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 18. März 2008 / 4. September 2009

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Barbenweg
im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 81)**

- Satzungsbeschluss § 10 BauGB und § 74 LBO
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

**Zusammenstellung der nicht oder nur teilweise berücksichtigten Anregungen
der betroffenen Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 (1) BauGB**

| Anregungen Inhalt der Äußerung | Stellungnahme |
|--|---|
| <p><i>Beteiligte Nr. 1, 2, 3, 4, E</i></p> <p><u>Kritik an Gebäudehöhe</u></p> <p>Die Beteiligten sprechen sich nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung an dieser Stelle aus, kritisieren aber die Höhe der Gebäude. Sie bezweifeln, dass sich die geplanten Gebäude mit 9 Stockwerken in die vorhandene Baustruktur einfügen. Mönchfeld sei geprägt von einer einheitlichen Zeilenbebauung. Das Gebäude passe weder von der Form noch in der Höhe zum Gesamtbild.</p> | <p>Mönchfeld besteht überwiegend aus einer 3- bis 4-geschossigen Zeilenbebauung. Das Kirchengrundstück liegt im Randbereich dieser Siedlungsstruktur und bildet den Übergang zu einem Gebiet, das mit Ladenzentrum, dem Mönchsteinplatz und dem Altenheim St. Ulrich einen anderen städtebaulichen Maßstab darstellt. In diesem Bereich stehen bereits viele Gebäude mit architektonischen Sonderformen, die von der Zeilenbebauung abweichen.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem neu gestalteten Mönchsteinplatz wird die geplante Bebauung einen städtebaulichen Akzent setzen und den Platz räumlich einfassen. Dieser Platz hinter dem Ladenzentrum soll durch seine Umgestaltung und durch die Neubebauung eine Aufwertung erfahren, die sich auf das Ladenzentrum übertragen kann. Das Ladenzentrum, das momentan sehr viel Leerstand zu verzeichnen hat, soll wieder an Attraktivität gewinnen und könnte durch den Zuzug neuer Geschäfte wieder die eigentliche „Mitte“ Mönchfelds bilden.</p> <p>Bei dem kurzfristig realisierbaren nördlichen Baukörper sind hochwertige familiengerechte Eigentumswohnungen geplant. Der geplante Baukörper wurde auf 8 Geschosse reduziert.</p> |

| | |
|--|--|
| | Er besteht aus 2 Gebäudehälften, die durch ein verglastes Mittelteil mit einander verbunden sind. Der Baukörper erhält so einen filigranen Charakter. |
| <p><i>Beteiligte Nr. 2, E</i></p> <p><u>Kritik an höherem Verkehrsaufkommen</u></p> <p>Die Beteiligten sehen die Gefahr einer starken Verkehrszunahme durch die hohe Zahl an Neubewohnern.</p> | <p>Aufgrund der Gegebenheiten kann kurzfristig nur der nördliche Baukörper gebaut werden. Hier entstehen 18 Wohneinheiten, die nur unwesentlich das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich verändern. Der Kirchenanbaukörper wird zurzeit aus Mitteln der Sozialen Stadt umgebaut. Da diese Mittel für ca. 20 Jahre zweckgebunden sind, kann man davon ausgehen, dass die zwei anderen Baukörper frühestens nach diesem Zeitraum entstehen. Folglich muss man kurzfristig mit nur 18 zusätzlichen Wohneinheiten rechnen. Nach vollständiger Bebauung des Grundstücks entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit insgesamt ca. 60 - 70 Wohneinheiten zu rechnen. Bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens muss auch berücksichtigt werden, dass der jetzige Verkehr im Zusammenhang mit der Kirchen- und Kindergartennutzung wegfällt. Somit ist mit einer erhöhten Beeinträchtigung nicht zu rechnen.</p> |
| <p><i>Beteiligte E</i></p> <p><u>Stellung der Gebäude</u></p> <p>Es wird bemängelt, dass der südliche Hausblock zu nahe am Sprottenweg konzipiert ist.</p> | <p>Die Gebäude halten untereinander sowie zur bestehenden Bebauung die nach LBO baurechtlich notwendigen Grenz- und Gebäudeabstände ein. Zudem wurde ein Verschattungsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten belegt, dass die nach DIN 5043 geforderten Bestimmungen eingehalten sind.</p> |
| <p><i>Beteiligte Nr. 1, 2, 4, E</i></p> <p><u>Soziale Konflikte</u></p> <p>Die Beteiligten befürchten, dass durch den Zuzug von neuen Bewohnern Lärm-</p> | <p>Aufgrund der hervorragenden Wohnlage (Ruhe, Blick zum Max-Eyth-See) besteht hier</p> |

| | |
|--|--|
| <p>und Drogenprobleme entstehen. Weiterhin wird befürchtet, dass bei Hochhäusern in Folge der Anonymisierung die Gefahr der „Verslumung“ gegeben ist.</p> | <p>die Möglichkeit hochwertige Eigentumswohnungen zu schaffen. Eine ansprechende Architektur wird ein Übriges dazu beitragen.</p> |
| <p><i>Beteiligte Nr. 4, E</i></p> <p><u>Spielplätze, Kindergarten-Plätze</u></p> <p>Es muss geklärt werden, ob genügend Spielplätze und Kindergartenplätze vorhanden sind.</p> | <p>Der baurechtlich notwendige Spielplatz für Kleinkinder wird auf dem Grundstück nachgewiesen.</p> <p>Nach Einschätzung des Jugendamtes kann der zusätzliche Bedarf an Kindergartenplätzen in den bestehenden Einrichtungen aufgefangen werden.</p> |
| <p><i>Beteiligte Nr. 4</i></p> <p><u>Verlust von Grünflächen</u></p> <p>Es wird befürchtet, dass Grünflächen überbaut werden.</p> | <p>Die geplante Bebauung wird nur möglich durch den Abbruch der bestehenden Gebäudesubstanz.</p> <p>Nach Fertigstellung aller Baukörper ist in der Summe weniger Fläche überbaut.</p> |

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Barbenweg
im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 81)**

- Satzungsbeschluss § 10 BauGB und § 74 LBO

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Liste der Beteiligten

Nr. 1 Frau Caroline Muntjewerf

Nr. 2 Frau Erika Vocale

Nr. 3 Frau Brigitta Plischke

Nr. 4 Herr Rainer Vocale mit Unterschriftenliste (43 Unterschriften)

E: Anregungen aus dem Erörterungstermin

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Barbenweg
im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 81)**

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

**Zusammenstellung der Anregungen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung
gemäß § 4 (1) BauGB**

| Anregungen Inhalt der Äußerung | Stellungnahme |
|--|---|
| <p>Verband Region Stuttgart</p> <p>Keine Belange. Einstellung in die Siedlungsflächen- und Wohnbaubilanz des nächsten FNP wird gewünscht. Weitere Beteiligung gewünscht.</p> | <p>Nach Satzungsbeschluss wird rechtskräftiger Bebauungsplan zugesandt.</p> |
| <p>Amt für Umweltschutz (36)</p> <p><u>Stadtklimatologie</u> Keine vertiefenden Untersuchungen in Bezug auf die Stadtklimatologie erforderlich. Verschattungsgutachten wird empfohlen. Verkehrslärm und Abgasimmissionsbelastung wird als unproblematisch angesehen.</p> <p><u>Landschaftspflege</u> Hinsichtlich des Biotopschutzes sind keine umfangreicheren Untersuchungen notwendig.</p> <p>Kartierung erhaltungswürdiger Gehölzbestände ist erforderlich. Brut-, Nist- und Lebensstätten geschützter Vogelarten sind dabei mitzuerfassen.</p> | <p>Verschattungsgutachten wird erstellt</p> <p>Der Bebauungsplan setzt verschiedene besonders bedeutsame Bäume zur Erhaltung fest; eine weitergehende Kartierung ist nicht erforderlich. In Anbetracht der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie der verbleibenden Lebensraumstrukturen im Planungsgebiet</p> |

| | |
|--|---|
| <p><u>Wasser- und Immissionsschutz</u> Keine Einwände.</p> <p><u>Energie</u></p> <p>Maßnahmen zur Bedarfsminderung bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu übernehmen.</p> | <p>kann davon ausgegangen werden, dass der günstige Erhaltungszustand lokaler Populationen streng bzw. besonders geschützter Arten nicht gefährdet ist.</p> <p>---</p> <p>Wird im städtebaulichen Vertrag übernommen.</p> |
| <p>Landesnaturausschutzverband</p> <p>Dem Bebauungsplan wird grundsätzlich zugestimmt. Es bestehen Bedenken gegen die Höhenentwicklung und den hohen Verdichtungsgrad und die damit verbundenen Klimabeeinträchtigungen.</p> <p>Gutachten über die Auswirkungen auf das vorhandene Kleinklima ist einzuholen. Stellplätze: Bei oberirdischer Ausführung würde 20 % der Grundfläche versiegelt. Bei einer Tiefgarage sollte die Entlüftung so geregelt werden, dass eine Klimabeeinträchtigung vermieden wird.</p> <p>Baumbestand ist schützenswert und bei Abgang im Verhältnis 2 : 1 zu ersetzen.</p> <p>Erschließung und Zufahrt sollte auch für den 2. Bauabschnitt über den Barbenweg erfolgen.</p> <p>Es wird angeregt zu prüfen, ob sich autofreies Wohnen verwirklichen ließe.</p> | <p>Die geplante Bebauung liegt in einem Randbereich von Mönchfeld, der zusammen mit dem Ladenzentrum, dem Mönchsteinplatz und dem Altenheim St. Ulrich einen anderen städtebaulichen Maßstab darstellt. Insbesondere zum neu gestalteten Mönchsteinplatz hin setzt die Bebauung einen städtebaulichen Akzent. Sie fasst diesen Platz zusammen mit der katholischen Kirche räumlich ein.</p> <p>Durch die geplanten Punkthäuser ist gewährleistet, dass trotz Schaffung vieler Wohneinheiten das großzügige Grünraumkonzept nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Durch die Festsetzung erhaltenswerter Bäume wird dem Erfordernis weitgehend Rechnung getragen. Darüber hinaus wird im Rahmen des Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan gefordert, in dem auf eine adäquate Gestaltung, insbesondere durch die Pflanzung von Bäumen geachtet wird.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ausweisung von Stellplätzen entspricht den Vorgaben der</p> |

| | |
|---|---|
| | Landesbauordnung, wonach gem. § 37 LBO pro Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist. |
| Gesundheitsamt Prüfung der Umweltauswirkungen wird gewünscht. | Wird berücksichtigt. |
| Garten-, Friedhofs- und Forstamt (67) Keine Einwände | --- |

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Barbenweg
im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 81)**

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**Zusammenstellung der Anregungen zum Auslegungsbeschluss
gemäß § 4 (2) BauGB**

| Anregungen Inhalt der Äußerung | Stellungnahme |
|---|---|
| <p>Amt für Umweltschutz</p> <p><u>Stadtklimatologie, Landschaftspflege, Naturschutz</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Änderungswünsche und Anregungen werden nicht geltend gemacht.</p> | --- |
| <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans liegt entsprechend der Bodenplankarte die Bodenqualität „gering“ vor. Die Änderung des Planungsrechtes bewirkt keine Verbesserung bzw. Verschlechterung der Bodenqualität.</p> | --- |
| <p>Deutsche Telekom AG</p> <p>Informationen über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen werden gewünscht.</p> | Abstimmung mit Bauherren vor Baubeginn. |
| <p>EnBW</p> <p>Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Gas und Wasserversorgungsleitungen der EnBW</p> | Wurde berücksichtigt. |

| | |
|---|--|
| <p>Regional AG. Es wird darum gebeten, ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> | |
| <p>Gasversorgung Süddeutschland Von Maßnahme nicht betroffen.</p> | <p>---</p> |
| <p>Kabel BW Weitere Beteiligung erwünscht. Keine Anregungen und Einwände.</p> | <p>Weitere Abstimmung mit Erschließungsträger.</p> |
| <p>Landesnenschutzverband (LNV) Grundsätzlich begrüßt der LNV die Innenentwicklung. Die geplante Wohnbebauung liegt mitten im Ort, hervorragend erschlossen mit Infrastruktur, sowohl was die Versorgung der Bevölkerung angeht, wie auch durch den öffentlichen Nahverkehr. Deshalb eignet sich diese Fläche für ein Pilotprojekt „Autofreies Wohnen in Stuttgart“. Es wird vorgeschlagen, auf den Bau von Tiefgaragen zu verzichten und stattdessen den Bau von Kellern vorzuschreiben, die für die Lagerung von Lebensmitteln geeignet sind. Dies reduziert das Verkehrsaufkommen.</p> | <p>Die Ausweisung von Stellplätzen entspricht den Vorgaben der Landesbauordnung, wonach gem. § 37 LBO pro Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen ist. Um vorhandene Grünräume zu schonen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden müssen. So ist gewährleistet, dass ein größtmöglicher Anteil der Grundstücksfläche begrünt ist. Zudem sollen hier hochwertige Eigentumswohnungen entstehen. Es dürfte daher schwer zu vermitteln sein, dass keine Stellplätze für diese Wohnungen zur Verfügung stehen. Weiterhin wäre zu befürchten, dass bedingt durch das Fehlen privater Stellplätze auf öffentliche Stellplätze ausgewichen wird. Der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum würde enorm zunehmen, die Qualität des Barbenweges, der als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet werden soll, würde stark darunter leiden.</p> |
| <p>Außerdem wird die Bebauung für zu hoch und zu dicht und mit der umliegenden Bebauung für nicht vereinbar gehalten.</p> | <p>Die geplante Bebauung liegt in einem Randbereich von Mönchfeld, der zusammen mit dem Ladenzentrum, dem Mönchsteinplatz und dem Altenheim St. Ulrich einen anderen städtebaulichen Maßstab darstellt. Insbesondere zum neu gestalteten Mönchsteinplatz hin setzt die Bebauung einen städtebaulichen Akzent. Sie fasst diesen Platz zusammen mit der katholischen Kirche räumlich ein.</p> |

| | |
|--|--|
| | Durch die geplanten Punkthäuser ist gewährleistet, dass trotz Schaffung vieler Wohneinheiten das großzügige Grünraumkonzept nicht beeinträchtigt wird. |
| Naturschutzbeauftragter Telefonische Zustimmung | --- |
| Zweckverband Landeswasserversorgung Keine Einwendungen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung. | --- |

TEXT

Festsetzungen zum Bebauungsplan Barbenweg (Mühl 81) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Reines Wohngebiet - § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

WR Zulässig sind Wohngebäude, § 3 (2) BauNVO. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, § 3 (3) 2 BauNVO.

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, § 3 (3) 1 i.V.m. § 1 (6) BauNVO.

GRZ Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) kann ausnahmsweise für Anlagen gemäß § 19 (4) 1 - 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen § 16 (2, 3) BauNVO

HbA Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Einschrieb in Meter über Normalnull (NN) als Höchstmaß festgesetzt. Haustechnische Aufbauten über den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden.

Garagen und Stellplätze §§ 12 (6), 23 (5) BauNVO

St Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze für Kindergarten und Kirche sowie Behindertenstellplätze zugelassen werden. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

Ga-u Garagen sind nur unter der Geländeoberfläche als Tiefgaragen zulässig.

Unterirdische Garagen sind - soweit darüber nicht notwendige Gehflächen angelegt werden - mit einer Erdschicht von mind. 0,6 m zu überdecken, zu bepflanzen und zu erhalten. Die Garage oder Teile davon dürfen an keiner Stelle über das vorhandene Gelände hinausragen. Kinderspielplätze können auf den erdüberdeckten Garagen vorgesehen werden.

Pflanzverpflichtung/Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB

pv Die nicht überbauten und nicht überbaubaren Flächen, ausgenommen notwendige Zugänge und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und so zu erhalten. Wege und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Innerhalb der Fläche sind heimische, standortgerechte und klein- und mittelkronige Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. In die pv-Flächen sind außerdem Sträucher einzubinden. (Siehe C Hinweise Ziff. 2 Anpflanzung - Bäume). Geringfügige Lageabweichungen der Baumstandorte sind zulässig.

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

gr1/fr1 Gehrecht für Fußgänger und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit. Lageabweichungen können zugelassen werden.

lr1 Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt, das Recht ist auf Dritte übertragbar.

Böschungen und Stützmauern § 9 (1) 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsfläche angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

FD Flachdach mit einer Dachneigung bis zu 10°. Die Dächer sind bei einer Substratauflage von mind. 0,12 m mit Gräsern, Wildkräutern extensiv zu begrünen. Hierfür ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.

Eindeckungen aus glänzenden Materialien sind unzulässig. Ausnahmen für Terrassen und notwendige haustechnische Einrichtungen, Oberlichter o. Ä. können zugelassen werden. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer

Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren) sind so anzuordnen, dass die Dachbegrünung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

FG Fassadenbekleidungen aus reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

Werbeanlagen Werbeanlagen sind auf Grün- und öffentlichen Verkehrsflächen sowie oberhalb der Brüstung des 2. Obergeschosses nicht zulässig.

EF Einfriedigungen sind unzulässig.

AT Außenantennen jeder Art können an oder auf den Gebäuden nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl und Gestaltung nur untergeordnet in Erscheinung treten und das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

Mü Müllbehälterstandplätze
Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z. B. bauliche Integration in der Tiefgarage, Sichtblenden, Bepflanzung) allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

C Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind.

2. Anpflanzung

Standortgerechte Anpflanzungen sind z. B.:

Bäume: Spitzahorn, Bergahorn, Eiche, Linde, Buche, Feldahorn, Hainbuche,

Vogelbeere, Esche, Vogelkirsche, Mehlbeere, Salweide

Sträucher: Haselnuss, Holunder, Hartriegel, Schneeball, Schlehe, Kornelkirsche, Weißdorn, Liguster, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche.

Es ist die Aussaat eines kräuterreichen gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes vorzunehmen.

3. Beleuchtungsanlagen

Für Beleuchtungsanlagen, die der Außenbeleuchtung dienen, sind ausschließlich insektenschonende Beleuchtungssysteme (z. B. Natriumdampfnieder- / oder -hochdruck-lampen) zulässig.

4. Vegetationsbestände

Vegetationsbestände, die erhalten bleiben sollen, sind während der Bauzeit entsprechend DIN 18920 vor Ablagerungen und Abgrabungen sowie vor anderen schädigenden Einflüssen zu schützen, z. B. durch Errichtung eines Bauzauns.

- 5. Bauantrag**
In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sollen gemäß LBOVVO Farbgebung und Materialwahl der Außenwände (Fassadengestaltung) angegeben werden, die Außenanlagen sollen anhand eines Freiflächengestaltungsplanes dargestellt werden.
- 6. Bodenfunde**
Stößt man bei Grabungen oder Arbeiten auf Funde, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, das Landesdenkmalamt oder das zuständige Polizeirevier zu benachrichtigen.
- 7. Grundwasserschutz und Wasserrecht**
Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg sowie auf das Beiblatt wird verwiesen.
- 8. Höhenangaben**
Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.
- 9. Vergnügungseinrichtungen**
Der Bebauungsplan liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen u. a.“ im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 1989/007).
- 10. Altablagerungen/Altlasten**
Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.
- 11. Müllbehälterstandplatz**
Der Standplatz ist in möglichst kurzer Entfernung zum Fahrbahnrand einer von Sammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße oder einer mit einem Fahrrecht für die Allgemeinheit belasteten Fläche einzurichten, die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten.
- 12. Bodenschutz**
Die in der VwV „Anorganische Schadstoffe“ und der VwV „Organische Schadstoffe“ festgelegten Prüfwerte sind für die unterschiedlichen Nutzungen einzuhalten.
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

SWSG
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH
Augsburger Straße 696
70329 Stuttgart
(im Folgenden: Eigentümer)

und

Ev. Kirchengemeinde Mönchfeld
Barbenweg 13
70378 Stuttgart
(im Folgenden: Eigentümer)

und

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

Vorbemerkung:

Die Eigentümer planen in Stuttgart-Mühlhausen am Barbenweg auf dem Flst. 314 und 310 ein Wohngebäude mit 8 Geschossen.
Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart hat dazu in der öffentlichen Sitzung vom 25. Juli 2006 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.
Der Bebauungsplanentwurf lag vom 11. Juli 2008 bis zum 11. August 2008 öffentlich aus.
Durch den städtebaulichen Vertrag soll der Bebauungsplan ergänzt werden, insbesondere um öffentliche weitergehende Belange zu berücksichtigen.

Vereinbarung:

I. Vertragsgegenstand

Der Vertrag bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 18.

März 2008.

II.

Städtebauliche Regelungen

1. Erschließung

Die Eigentümer verpflichten sich, die Kanalbeiträge auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart - Stadtmessungsamt - abzulösen.

Die Eigentümer verpflichten sich ferner, mit der Stadt (Tiefbauamt) einen Baudurchführungsvertrag für die gr1/fr1-Flächen abzuschließen. Darin werden alle Maßnahmen wie Planung, Bau und Unterhaltung der gr1/fr1-Flächen, Straßenentwässerung, Beleuchtung u. a. sowie die Anpassungen an den Bestand geregelt. Die Herstellungskosten tragen die Grundstückseigentümer.

Die Eigentümer stimmen der Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen (gr1/fr1-Flächen) nach dem Straßengesetz für Baden-Württemberg mit Unterzeichnung des Vertrags zu.

Auf Verlangen der Stadt sind die oben genannten Rechte/Belastungen durch die Eintragung von Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt im Grundbuch zu sichern, sofern sie die planerische Ausführung des Bauvorhabens nicht beeinträchtigen. Die Einräumung dieser Rechte/Belastungen erfolgt unentgeltlich.

Über den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind folgende Träger öffentlicher Belange so früh wie möglich zu informieren:

- Deutsche Telekom AG, Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart
- EnBW Regional AG, Postfach 10 12 43, 70011 Stuttgart
- Kabel BW, Hedelfinger Straße 60, 70327 Stuttgart.

2. Entwässerung

Das Entwässerungskonzept muss in Absprache mit dem Tiefbauamt (SES) und dem Amt für Umweltschutz der Stadt ausgearbeitet werden.

3. Energie

Die Eigentümer verpflichten sich, das Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust HT' um mindestens 40 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i. d. F. vom 24. Juli 2007 reduziert wird. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW 60-Energiesparhaus einzuhalten (q_p max. 60 kWh/m²a und HT' mindestens 30 % besser als EnEV).

Die Eigentümer legen bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte

Gebäude der o. g. Anforderung entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlen die Eigentümer einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

III. Schlussbestimmungen

1. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese entsprechend weiterzugeben. Nutzer sind entsprechend zu verpflichten. Die Stadt Stuttgart ist von Eigentumswechsel zu benachrichtigen bzw. zu informieren.

2. Wirksamkeit

Der Vertrag wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans oder mit Erteilung einer Genehmigung nach § 33 BauGB wirksam.

3. Vertragsänderungen, salvatorische Klausel

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags nichtig sein, wird davon die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Nichtig Bestimmungen sind durch solche zu ersetzen, die dem Vertragszweck entsprechen.

Stuttgart, 07.04.09

Stuttgart, 08.06.2009

gez.

.....
Stuttgarter Wohnungs-
und Städtebaugesellschaft mbH

gez. i. V. Wißler

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

Stuttgart,

gez.

.....
Ev. Kirche, Mönchfeld

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Barbenweg
im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 81)**

- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Mobilitätskonzept vom 30. Juni 2009

Ausgangslage

Aufgrund von Neubaumaßnahmen im Bereich des Mönchfelder Talweges und des Barbenweges entstehen 119 neue Wohneinheiten.

Die direkte Anbindung der Ortsmitte Mühlhausens an den öffentlichen Nahverkehr ist derzeit durch die Buslinie 54 gegeben. Von dem Bauvorhaben beträgt die Entfernung zur nächsten Haltestelle der Buslinie 54 ca. 300 m.

Die Entfernungen zu den Haltestellen der Stadtbahnlinien U 5, U 15 und U 14 betragen ca. 450 m bzw. 1 000 m.

Eine Verlängerung der U-Bahnlinien in Richtung Mühlhausen ist immer wieder im Gespräch und wäre sehr wünschenswert. Ein Zeitpunkt für die Realisierung kann jedoch im Moment nicht genannt werden.

Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs bestehen zum Teil im nahe gelegenen Ladenzentrum in ca. 115 m Entfernung. Ein größeres Angebot besteht im Kaufpark Freiberg (Entfernung ca. 2,2 km) und im Bereich der Aldinger Straße (Entfernung ca. 1 km).

Planung

Die bestehende Wohnbebauung Aalstraße 24 - 30 und Barbenweg 2 - 16 wurde abgebrochen und durch drei neue Bauzeilen ersetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) erhöht sich in diesem Bereich von 72 WE auf 90 WE.

Eine weitere Neubaumaßnahme ist auf dem Flurstück 315/1 geplant. Hier entsteht ein Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten.

Durch einen Teilabbruch der Ev. Kirche Mönchfeld entsteht die Möglichkeit, auf dem freiwerdenden Grundstück ein 8-geschossiges Gebäude mit 18 WE zu errichten.

In der Gesamtbilanz entstehen somit in diesem Areal 47 zusätzliche Wohneinheiten (vorher 72 WE / nachher 119 WE).

Die Planung hat geringfügige Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen. Neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich. Im Zuge der Neubaumaßnahmen besteht die Möglichkeit, den Barbenweg zum

verkehrsberuhigten Bereich umzuge-stalten.

Das gut funktionierende Netz von Fuß- und Radwegeverbindungen bleibt erhalten. Für den nicht motorisierten Individualverkehr sind bei den Neubaumaßnahmen entsprechend große Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Die Siedlungsstruktur und die angenehme Topographie von Freiberg und Mönchfeld können sich positiv auf das Mobilitätsverhalten auswirken (z. B. gute Erreichbarkeit der Schul-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie der Einkaufsmöglichkeiten mit dem Fahrrad). Die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind gut in das öffentliche Straßen- und Wegenetz eingebunden.

Forderung

Nachdem die geplante Wohnbebauung in der Ortsmitte von Mönchfeld liegt, durch den öffentlichen Nahverkehr und mit Infrastruktureinrichtungen gut erschlossen ist, wurde im laufenden Verfahren angeregt, auf Stellplätze gänzlich zu verzichten. Die Idee eines „autofreien Bereichs“ wurde jedoch vom Investor nicht weiterverfolgt.

Im Rahmen des Bauvorhabens sollen hochwertige Eigentumswohnungen entstehen. Die Verfügbarkeit privater Stellplätze wird als erforderlich angesehen. Zudem ist eine Verdrängung des Parkverkehrs auf öffentliche Stellplätze städtebaulich nicht wünschenswert. Zu vermeiden ist, dass der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zunimmt und die Qualität des Barbenweges, der als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet werden soll, reduziert wird.

Um der Forderung nach Verkehrsberuhigung gerecht zu werden, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass sämtliche baurechtlich notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen sind. Die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens erfolgt ausschließlich über den Barbenweg. Oberirdische Stellplätze und Garagen werden mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen und Stellplätzen für Kindergarten und Kirchen nicht zugelassen.

Wegeverbindungen werden im Bebauungsplan ausschließlich mit Geh- und Fahrrecht für Fahrräder festgesetzt.

Fazit

Die Erreichbarkeit des Bauvorhabens ist als gut einzustufen. Insbesondere für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Nutzer ist eine gute Struktur vorhanden. Weitreichendere Faktoren, die das Verkehrsmittelwahlverhalten beeinflussen, wie z. B. Angebotsstrukturen, Dienstleistungsqualität, Preisgestaltung im ÖV oder beim Parken können im Rahmen des Bebauungsplans Barbenwegs nicht beeinflusst werden.