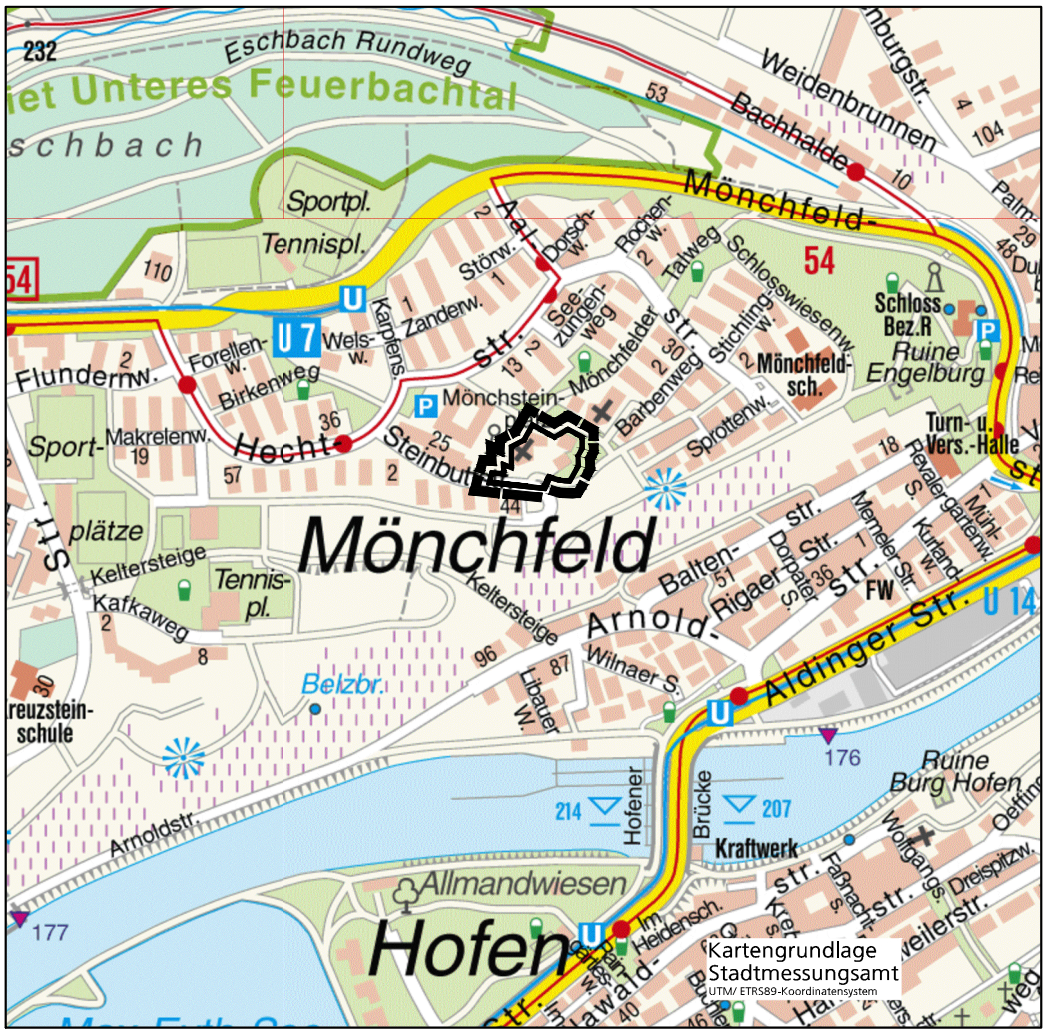
STUTTGART

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

Steinbuttstraße/ Am Mönchsteinplatz (Mühl 88) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

Begründung



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen

Begründung zum Bebauungsplan Steinbuttstraße/Am Mönchsteinplatz im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen (Mühl 88)

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet
1.1 Lage und Abgrenzung
1.2 Bestandssituation

2. Ziele und Zwecke der Planung
2.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung
2.2 Planungsrechtliche Ausgangsituation/Geltendes Recht
2.3 Andere Planungen
2.4 Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB
2.5 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

3. Planinhalt und planungsrechtliche Festsetzungen
3.1 Städtebauliche Konzeption
3.2 Art der baulichen Nutzung
3.3 Maß der baulichen Nutzung
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Nebenanlagen
3.5 Erschließung und Verkehr
3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
3.7 Ver- und Entsorgung
3.8 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
3.9 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften

5. Umweltbelange
6. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a BauGB)

7. Sozialverträglichkeit/ Wohnungsgemenge
8. Soziale Infrastruktur
9. Bodenordnende Maßnahmen/ Planverwirklichung
10. Kosten
11. Flächenbilanz/Kennziffern

1. PLANGEBIET

1.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mühlhausen am südlichen Rand des Stadtteils Mönchfeld. Es umfasst die Flurstücke 330, 331 und 331/1 und Teile der öffentlichen Verkehrsfläche des Flurstücks 340. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Osten von der öffentlichen Grünanlage;
- im Süden von einem öffentlichen Gehweg angrenzend an die Steinbuttstraße;
- im Westen vom Mönchsteinplatz.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 6 050 m².

1.2 Bestandssituation

Auf dem ca. 0,6 ha großen Areal am Mönchsteinplatz befindet sich aktuell das katholische Gemeindezentrum der Gemeinde St. Johannes-Maria-Vianney. Auf dem zentralen Flurstück 330 sind Kirche, Pfarrbüro, Gemeindehaus, Kindertagesstätte und Pfarrhaus untergebracht. Auf dem Flurstück 331 sind oberirdische Stellplätze angeordnet, die der Kirchennutzung zugeordnet sind. Auf dem Flurstück 331/1 befindet sich der Glockenturm.
Eine Besonderheit des Grundstückes ist der ungehinderte Blick in das Neckartal am südlichen und östlichen Grundstücksrand. Gleichzeitig hat das Baugrundstück durch seine exponierte Lage an der Hangkante eine bedeutende Fernwirkung. Das Grundstück fällt nach Süden hin ab.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Katholische Kirche plant zusammen mit der Caritas Stiftung Stuttgart, ihren Standort St. Johannes-Maria-Vianney in Stuttgart-Mönchfeld neu zu ordnen. Städtebauliches Ziel ist ein neues integratives Quartier mit verschiedenen Nutzungen.

Als neue Nutzungen sind geplant:
- ein neuer Kirchenraum mit Gemeinderäumen und Pfarrbüro,
- eine Kindertageseinrichtung für vier Gruppen,
- ca. 64 Wohnungen überwiegend für Menschen über 60 Jahre,
  davon ca. 17 geförderte Sozialmietwohnungen,
- eine Beratungsstelle/ Pflegestützpunkt oder ähnliche Nutzung.

In Verbindung mit der bereits bestehenden Einrichtung St. Ulrich der Caritas Stiftung Stuttgart soll ein lebendiges Zentrum entstehen, welches den Austausch zwischen Kirchengemeinde, Kindertagesstätte und Bewohnern des Stadtteils Mönchfelds ermöglicht.

Das bestehende Kirchengebäude soll zusammen mit dem Pfarrhaus, dem Gemeindehaus und dem Kindergarten abgerissen werden. Lediglich der Glockenturm auf dem Nachbargrundstück soll erhalten bleiben. Die Gebäude wurden in den Jahren 1962 (Kirche, Pfarrhaus und Kindergarten) bzw. 1968 (Gemeindehaus und Wohnungen) errichtet und haben altersbedingt einen erheblichen Sanierungsbedarf. Darüber hinaus entspricht der vorhandene Gebäudebestand nicht mehr den tatsächlichen Anforderungen. Die Kirche mit ca. 400 Sitzplätzen ist für die Gemeinde mit ca. 1 700 Katholiken deutlich zu groß. Der bestehende Kindergarten erfüllt den Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtteil nicht mehr. Im Zuge der Neuplanung werden die Gebäude deshalb abgerissen.

Das Grundstück wird neu aufgeteilt. Die katholische Kirchengemeinde St. Johannes-Maria-Vianney behält im nordwestlichen Bereich einen Teil des Grundstücks für ihren Kirchenneubau. Auf dem verbleibenden Grundstücksteil will die Caritas Stiftung Stuttgart die Wohnungen, die Kindertagesstätte und die Beratungsstelle / Pflegestützpunkt oder Ähnliches errichten. Die Katholische Kirche wird die Kindertagesstätte weiter betreiben.

Das Bebauungskonzept kann mit dem vorhandenen Planrecht aufgrund der Nutzungsänderung nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die katholische Kirche hat gemeinsam mit der Caritas Stiftung Stuttgart als Grundlage für den Bebauungsplan einen begrenzt offenen Planungswettbewerb ausgelobt (GRDrs 518/2016). Das fortgeschriebene Bebauungskonzept des Preisträgers (Büro Ackermann & Raff) wurde dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

2.2. Planungsrechtliche Ausgangsituation / Geltendes Recht

Regionalplan
Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen der Raumnutzungskarte des Regionalplans (Verband Region Stuttgart) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG). Die Raumnutzungskarte stellt Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dar.

Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Entlang der Steinbuttstraße in Verbindung zur öffentlichen Grünfläche ist ein Grünkorridor dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Landschaftsplan stellt Siedlungsfläche und analog zum Flächennutzungsplan eine Grünvernetzung durch den Siedlungsbereich entlang der Steinbuttstraße dar.

Bebauungsplan
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Hecht-/Steinbuttstraße (1971/005). Für die Flächen des Plangebiets ist innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kirchliche Zwecke“ mit dem Einschrieb „Katholisches Gemeindezentrum“ festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Gebietskategorien der Satzung über Vergnügungseinrichtungen u. a. Mühlhausen (1989/7).

2.3 Andere Planungen

Einzelhandel- und Zentrenkonzept
Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor. Das Plangebiet liegt außerhalb des im Konzept genannten Entwicklungsbereichs „Zentrum Hechtstraße“.

Vergnügungsstättensatzung
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „ Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen“ (1989/007) im Stadtbezirk Mühlhausen. In diesem ist für den Planbereich keine Kategorie festgesetzt, weshalb grundsätzlich keine Vergnügungseinrichtungen zulässig sind.
Eine neue Vergnügungsstättensatzung für den Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 86) befindet sich derzeit in Aufstellung (GRDrs 672/2012). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 9. Oktober 2012 gefasst, der Auslegungsbeschluss ist in Vorbereitung. Für das Plangebiet ist kein Zulässigkeitsbereich auf Grundlage der Vergnügungsstättenkonzeption von 2012 vorgesehen.

2.4. Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von bebauten Flächen im Innenbereich, um die Bevölkerung mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche mit Gemeindehaus und Kindertagesstätte) und Wohnraum zu versorgen. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

- Die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20 000 m² wird mit den getroffenen Festsetzungen nicht überschritten.
- Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, sind nicht beabsichtigt.
- Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht vorhanden.
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz bestehen nicht.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden jedoch im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet und in die Abwägung eingestellt.

2.5 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Die Neubaumaßnahme fällt im Bereich des neu festzusetzenden allgemeinen Wohngebiets unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM).

Durch das SIM sind mindestens 20 % der Wohnfläche für den preisgebundenen Wohnungsbau vorzusehen. Die Caritas Stiftung Stuttgart plant, auf einer Wohnfläche von ca. 795 m² insgesamt ca. 17 geförderte Mietwohnungen herzustellen. Die Wohnungen sind für das Programm „Sozialmietwohnungen“ vorgesehen. Die Miet- / Belegungs-Bindungsdauer beträgt 30 Jahre. Die förderbaren Wohnungen sind in die Wohnungsliste für den geförderten Wohnungsbau aufgenommen und mit der Landeshauptstadt Stuttgart abgestimmt.

Weiterhin regelt das SIM die vollständige Übernahme der durch das Bauvorhaben ausgelösten Kosten durch die katholische Kirche und die Caritas Stiftung Stuttgart. Außerdem regelt das SIM die städtebaulichen Mindestqualitätsstandards an das Bauvorhaben.

Die Grundvereinbarung zu SIM wurde am 19. Juni 2017 unterzeichnet. Zur Sicherung der SIM-Konditionen, städtebaulicher Qualität und artenschutzrechtlicher Verpflichtungen wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Den vereinbarten SIM-Konditionen wurde im Gemeinderat (Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen) am 5. Juli 2019 (GRDrs Nr. 653/2019) zugestimmt.

3. PLANINHALT UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die neue Bebauung besteht aus drei punktartigen Gebäuden und einem Kirchengebäude. Die Gebäude gruppieren sich um einen zentralen Quartiersplatz mit Treppenverbindung zum Mönchsteinplatz. Das Gelände fällt vom Mönchsteinplatz zur Grünanlage um ca. 3 Meter ab.

Am Mönchsteinplatz liegt das neue Kirchengebäude mit Gemeinräumen und Pfarrbüro sowie eines der drei Wohngebäude. Die beiden weiteren Wohngebäude liegen im Nordosten und Südosten angrenzend an die öffentliche Grünanlage. Die Kindertagesstätte ist im südöstlichen Gebäude in den unteren beiden Geschossen angeordnet; darüber liegen Wohnungen. Der Spielbereich befindet sich umlaufend um das Gebäude. Die kirchlichen Nutzungen werden über den Mönchsteinplatz erschlossen. Die drei Wohngebäude, die Kindertagesstätte und die Beratungsstelle / der Pflegestützpunkt sind über den Quartiersplatz zugänglich. Dieser soll als Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Das Quartier ist autofrei. Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Tiefgarage von der Steinbuttstraße aus. Oberirdische Stellplätze gibt es nur an der Steinbuttstraße. Eine Durchwegung des Quartiers ist sichergestellt.

Die Wohngebäude haben eine unterschiedliche Geschossigkeit. Das Wohngebäude (Haus 1) am Mönchsteinplatz hat sechs Geschosse, das Wohngebäude (Haus 2) acht Geschosse und das Wohngebäude (Haus 3) sieben Geschosse. Zwei der Wohngebäude haben eine dreigeschossige Sockelzone, die den Quartiersplatz baulich fasst. Durch die punktförmige Bebauung entsteht ein nach allen Seiten sich öffnendes Quartier mit Durchwegungsmöglichkeiten und Durchblicken. Blickbeziehungen vom Mönchsteinplatz durch das Quartier hindurch zur anderen Neckarseite sind möglich. Das neue Quartier verzahnt sich über die Treppenanlage und den Quartiersplatz mit der umgebenden Grünanlage.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
Ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO wird festgesetzt, um dort die geplanten Nutzungen realisieren zu können. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben der Wohnnutzung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, so dass die geplante Nutzungsmischung umgesetzt werden kann.
Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sind nur ausnahmsweise zulässig, um den überwiegenden Wohncharakter des Gebiets nicht zu gefährden und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart nicht entgegenzuwirken.
Weitere in einem allgemeinen Wohngebiet mögliche Nutzungen wie Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Wettbüros sind nicht zulässig, da diese im begrenzten Planbereich nicht mit der Wohnnutzung harmonieren und außerdem mehr Verkehr einschließlich eines erhöhten Stellplatzbedarfs mit sich bringen würden.

Gemeinbedarfsflächen
Für die Umsetzung des Kirchengebäudes mit Gemeinderäumen und Pfarrbüro wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kirchliche Zwecke“ (GB_1) festgesetzt. Um den bestehenden Kirchturm planungsrechtlich zu sichern, wird für das Grundstück des Kirchturms (Flst. 331/1) eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Glockenturm“ (GB_2) festgesetzt. Für die Unterbringung der notwendigen Stellplatzfläche der kirchlichen und sozialen Nutzung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für kirchliche und soziale Nutzungen“ (GB_3) festgesetzt. Auf dieser Fläche sollen sowohl die Stellplätze der Kirchennutzung als auch der Kindertagesstätte untergebracht werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) bestimmt.

3.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Allgemeines Wohngebiet
Der Bebauungsplan setzt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine GRZ von 0,4 fest. Dies entspricht der Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO.

Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die GRZ im WA erhöht. Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO). Die sonstigen Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberührt, jedoch ist das Pflanzgebot im Baugebiet zu beachten.

Aufgrund von den getroffenen Regelungen zur GRZ, Gebäudehöhen (HbA) und der überbaubaren Grundstücksfläche kann eine GFZ von ca. 1,9 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschöpft werden, so dass diese auch festgesetzt wird. Diese überschreitet die Obergrenze von 1,2 nach § 17 Abs. 1 BauNVO. An dieser Stelle ist die Überschreitung städtebaulich gewünscht. Grundlage der Festsetzung ist das Wettbewerbsergebnis, das an dieser Stelle umgesetzt werden soll.

Überschreitung der Obergrenzen

Die Obergrenzen für das Maß der Nutzung (§§ 17 Abs. 1, 19 Abs. 4 BauNVO) können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Dies ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Folgende städtebauliche Gründe rechtfertigen die Überschreitung:

- Die zentrale Lage des Plangebiets in Mönchfeld angrenzend an öffentliche Grünflächen spricht für ein gemischtes Quartier mit einer hohen Dichte, um weitere Flächen im Außenbereich zu schützen.
- Es besteht ein großer Bedarf an der Schaffung von neuem Wohnungsbau.
- Die unmittelbare Nähe zum Altenwohnheim St. Ulrich ermöglicht Synergieeffekte für die geplanten Wohnungen für Senioren. Dieser Standortvorteil soll umfänglich ausgeschöpft werden.
- Aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand stehen den Bewohnern in unmittelbarer Nachbarschaft ausreichende Freiräume zur Erholung zur Verfügung.
- Das Plangebiet ist von einer großzügigen öffentlichen Grünanlage umgeben, so dass Grünflächen in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden sind.
- Eine Durchlüftung des Gebiets ist durch die punktartige Anordnung der Gebäude sichergestellt.
- Die ausreichende Belichtung der Räume im neuen Quartier ist sichergestellt.
- Die Nachbarbebauung hat einen ausreichenden Abstand. Auf die Ergebnisse der Verschattungsstudie wird verwiesen, die eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume in den Wohnungen nachweist.
- An dieser prägnanten Ortslage im zentralen Bereich von Mönchfeld soll die nicht überbaubare Grundstücksfläche größtenteils von Parkierungsflächen und Nebenanlagen freigehalten werden. Die notwendigen Stellplätze der Wohnbebauung sollen deshalb unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Im Untergeschoss sollen ebenso Müllräume, Kellerräume, Fahrradabstellräume, Technikräume und die Heizungszentrale angeordnet werden. Dies ist aus stadtgestalterischen Gründen als auch aus ökologischen Gründen gewollt, um die Versiegelung möglichst gering zu halten sowie die Freiflächen als Quartiersplatz mit Begrünung hochwertig zu gestalten.

Die Überschreitungen werden durch folgende stadtplanerische Maßnahmen ausgeglichen:

- Der Bebauungsplan setzt Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen, z. B. eine Dachbegrünung, fest.
- Durch die Pflanzverpflichtungen (pv_1/pv_2) und die festgesetzten Baumstandorte wird eine ausreichende Durchgrünung des Quartiers sichergestellt.

- Die festgesetzte Erdüberdeckung der Tiefgarage ermöglicht es, weitere Flächen zu bepflanzen.
- Festsetzung von einzelnen Baufenstern, um Durchlüftung und Blickbeziehungen zu ermöglichen.

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

Gemeinbedarfsflächen

Der Bebauungsplan setzt für die Gemeinbedarfsfläche GB_1 eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 0,7 fest, um das geplante Kirchengebäude zu ermöglichen. Die festgesetzte GRZ ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar und gewünscht. Es handelt sich beim Kirchengebäude um eine besondere Nutzung, die baulich eine große Grundfläche benötigt.
Für die Gemeinbedarfsfläche GB_2 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, um den Kirchturm im Bestand zu sichern. Die GFZ des bestehenden Kirchturms beträgt ca. 0,9. Durch die festgesetzte GRZ und die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist bei einer Geschosshöhe von 3 Metern eine GFZ von 2,4 bei einer Neubebauung möglich. Für die Gemeinbedarfsfläche GB_3 wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt, um die notwendigen kirchlichen Stellplätze sowie die notwendigen Stellplätze für die Kindertagesstätte unterzubringen. Als Kompensation für die Versieglung werden wasserdurchlässige Rasenfugensteine gefordert. Außerdem sind Bäume zwischen den Stellplätzen neu zu pflanzen. Dies führt zu einer Aufwertung der heute im Bestand ausschließlich asphaltierten Stellplatzfläche.

Die Gemeinbedarfsflächen orientieren sich am Gebietstyp eines Sondergebiets, so dass die Obergrenze für das Maß der Nutzung nach § 17 BauNVO eingehalten wird. In der Umgebung sind bereits Sondergebietsnutzungen in der zentralen Lage vorhanden. Für das bestehende Einkaufszentrum setzt das geltende Planrecht ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 fest. Das Altenwohnheim St. Ulrich ist als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen. Der Kirchenneubau fügt sich als Sonderbaustein demnach in die Umgebung ein. Zudem ist das Plangebiet von einer großzügigen öffentlichen Grünanlage umgeben, so dass Grünflächen in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden sind. Als Kompensation wird die Dachfläche des Kirchengebäudes begrünt.

3.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt die Höhe baulicher Anlagen auf Basis des Wettbewerbssiegerentwurfs fest. Die HbA bezieht sich auf NN (Normalnull). Die HbA darf mit Ausnahme von Abgaskaminen, technischen Einrichtungen und Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m nicht überschritten werden.

Das Plangebiet liegt in Randlage des Stadtteils Mönchfeld an der Hangkante zu den Weinbergen und oberhalb des Max-Eyth-Sees. Diese Situation mit bedeutender Fernwirkung wird über die punktartige Bebauung und die differenzierten Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (HbA) berücksichtigt. Am nördlichen Rand des Plangebiets in unmittelbarer Angrenzung zum Mönchsteinplatz ist ein 6-geschossiges Wohngebäude mit 3-geschossigem Sockelgeschossbereich vorgesehen, welches sich nach Osten aus dem Punkthaus hinausschiebt. Am nordöstlichen Rand ist ein 8-geschossiges Punkthaus mit dreigeschossigem Sockelgeschossbereich geplant. Im Südosten ist ein 7-ge-

schossiges Punkthaus mit 3-geschossigem Sockelgeschossbereich nach Westen auskragend vorgesehen. Dies korrespondiert mit dem bereits erbauten 7-geschossigen Punkthaus nordöstlich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche.
Das neue Kirchengebäude schiebt sich in den Höhensprung ein und zeichnet sich vom Mönchsteinplatz aus durch einen erhöhten Kirchenraum aus, die weiteren Bereiche im Gebäude sind eingeschossig.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Nebenanlagen

Die Bauweise ist offen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über vier Baufenster definiert. Die Zwischenräume sind nicht überbaubar. Dadurch sind Durchblicke und die Durchlüftung sichergestellt. Eine Riegelbebauung ist an dieser markanten und exponierten Hanglage städtebaulich nicht gewünscht. Die Baufenster dürfen lediglich im Erdgeschossbereich mit Überdachungen für Hauszugänge bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

Der Bebauungsplan regelt ferner, dass Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, wie Belüftungen der Tiefgarage, Einhausung der Tiefgargenzufahrt, Stützmauern, Fahrradstellplätze, Kinderwagenabstellanlagen, Spielgeräte sowie oberirdische und unterirdische Versickerungsanlagen auch außerhalb der überbaubaren Bereiche in der festgesetzten $G_{a\text{-}u}$-Fläche zulässig sind.

Eine Müllbehälteraufstellfläche für den Tag der Abholung (Mü) ist an der Steinbuttstraße auf privater Fläche festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Realteilung sind Abstandsflächenbaulasten zugunsten der katholischen Kirche innerhalb des WA-Gebiets erforderlich. Zudem sind Abstandsflächenbaulasten auf angrenzenden öffentlichen Flächen der Landeshauptstadt Stuttgart notwendig. Die beteiligten Grundstückseigentümer sind grundsätzlich bereit, die Baulasten zu übernehmen. Die Baulasten sind im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu regeln.

3.5 Erschließung und Verkehr

<u>Erschließung</u>
Die Erschließung Kraftfahrzeugen kann ausschließlich über die Steinbuttstraße erfolgen, da das Plangebiet im Nordwesten an den Mönchsteinplatz und ansonsten an die öffentlichen Grünanlagen angrenzt.

<u>Stellplätze</u>
Oberirdische Stellplätze sind nur auf der mit St_1 gekennzeichneten Fläche entlang der Steinbuttstraße zulässig. Dort sollen die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die kirchliche Nutzung und die Kindertagesstätte untergebracht werden. Es werden Baumstandorte zwischen den Senkrechtparkplätzen festgesetzt. Diese tragen den Planungszielen des Flächennutzungsplans mit Darstellung eines Grünkorridors entlang der Steinbuttstraße Rechnung und werten den Straßenraum auf.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze der Nutzungen im WA, ausgenommen der Kindertagesstätte, sollen unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Fläche für die Unterbauung ist im Bebauungsplan mit Ga-u festgesetzt.

Grundsätzlich besteht aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung für Senioren die Möglichkeit, die baurechtlich notwendigen Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 37 Abs. 1 LBO i.V. § 56 Abs. 5 LBO (Altenwohnungen) zu mindern.

Andienung Kindertagesstätte
Die Anlieferung der Kindertagesstätte kann über die Steinbuttstraße auf privater Fläche erfolgen. Eine entsprechende Park- und Wendemöglichkeit auf privater Fläche ist neben der Tiefgaragenzufahrt zulässig (St_2).
Der Hol- und Bringverkehr zur Kindertagesstätte soll auf den Stellplatzflächen der Kirchennutzung mit abgewickelt werden. Entsprechende Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Fahrradstellplätze
Die erforderlichen Fahrradstellplätze für die Wohnnutzung sollen gut zugänglich unterirdisch in der Tiefgarage untergebracht werden, um weitere Versiegelungen zu minimieren und eine Begrünung der Gebäudezwischenräume zu ermöglichen. Dies regelt der städtebauliche Vertrag. Die notwendigen Fahrradstellplätze für die Kirchennutzung und die Kindertagesstätte sollen oberirdisch angeordnet werden, da diese überwiegend von Besuchern genutzt werden.

ÖPNV
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gesichert. Die Bushaltestelle „Steinbuttstraße“ in der Hechtstraße ist ca. 250 m entfernt, die Stadtbahnhaltestelle „Mönchfeld“ der Linie U 7 liegt ca. 500 m entfernt.

Feuerwehrandienung
Die Feuerwehrzufahrten müssen neben der Steinbuttstraße auch über die Hechtstraße und über den Mönchsteinplatz erfolgen. Zudem sind Aufstellflächen auf Gehwegflächen innerhalb der öffentlichen Grünanlage erforderlich. Erforderliche Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Netze BW GmbH (Gas und Wasser) und Anlagen der Stuttgart Netze GmbH (Strom/Verteilnetze) sowie ein städtischer Entwässerungskanal. Eine neue Kabeltrasse und eine neue Gasleitung werden im Zuge der Neubebauung erforderlich. Sie dienen der örtlichen Versorgung mit Strom und Gas.

Leitungsrechte
Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich eine 10 kV Kabeltrasse der Stuttgart Netze GmbH. Sie wird im Bebauungsplan mit dem Leitungsrecht lr_1 gesichert. Eine Überfahrung zur Erschließung der Tiefgarage ist zulässig. Das Leitungsrecht lr_2 sichert die neue 10 kV und 0,4 kV Kabeltrasse. Eine Überbauung mit oberirdischen Stellplätzen ist zulässig. Das Leitungsrecht lr_3 sichert die neue Gasversorgungsleitung. Eine Überbauung mit Stellplätzen ist zulässig. Entsprechende Schutzstreifenbreiten sind unter Hinweise im Bebauungsplan dargelegt.

Entwässerungskanal der Stadt Stuttgart
Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein städtischer Entwässerungskanal. Eine Überbauung ist aus Gründen der Sicherheit nicht möglich, weshalb eine Verlegung erforderlich ist. Die Kosten für die Verlegung sind von den Bauherren zu tragen. Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Gehrechte
Der Bebauungsplan regelt ein 2,5 m breites Gehrecht (gr) auf privater Fläche, um eine Durchquerung des Gebiets für die Allgemeinheit mit Anbindung an das bestehende Fußwegenetz und an den Mönchsteinplatz sicherzustellen. Die Fläche wird nicht öffentlich gewidmet. Weitere Vereinbarungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist grundsätzlich sichergestellt.

Telekommunikation/Strom/Wasser/Gas
Die Versorgung mit erforderlichen Leitungssystemen (Kommunikation/Strom/Wasser) ist grundsätzlich gesichert. Die genannten Sparten sind im Plangebiet heute schon vorhanden. Eine Gasleitung liegt in der Steinbuttstraße.

In dem Gebäude Steinbuttstraße 45 befindet sich eine Station der Netze BW zur örtlichen Stromversorgung. Im Zuge der geplanten Neuerrichtung sind neue Leitungsverlegungen (Anschlüsse) notwendig. Bei einem Abriss des Gebäudes Steinbuttstraße 45 wird eine neue Trasse zur Versorgung der umliegenden Gebäude und eine neue Netzstation benötigt. Die neue Netzstation soll außerhalb des Geltungsbereichs auf dem städtischen Flst. 384/1 untergebracht werden. Sie dient der Versorgung des Neubauvorhabens sowie der angrenzenden Gebäude.

Schmutz- und Niederschlagsentwässerung
Das Niederschlagswasser des Plangebiets ist zum Teil auf den Grundstücken zu bewirtschaften bzw. zu versickern. Eine vollständige Einleitung in das bestehende öffentliche Mischkanalsystem ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Die Einleitmenge ist auf 20 l/s beschränkt. Entsprechend sind neben Maßnahmen der Begrünung, auch der Dachbegrünung (Gebäude, Tiefgarage), Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich. Es wurde ein Versickerungsgutachten erstellt, welches die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrunds bestätigt. Im Bebauungsplan ist geregelt, dass oberirdische und unterirdische Versickerungsanlagen auf nicht überbaubarer Fläche und im Pflanzgebot (pv_1) eingerichtet werden können. Eine Beeinträchtigung von angrenzenden Dritten ist auszuschließen. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und im Entwässerungsgesuch abschließend überprüft.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grün- und Freiflächen
Ziel ist es, ein durchgrüntes Wohnquartier zu schaffen, welches einen fließenden Übergang in die angrenzenden öffentlichen Grünbereiche mit entsprechender Begrünung und Baumbestand vorsieht. Das Konzept sieht einen zentralen Quartiersplatz mit Aufenthaltszone zwischen den neuen Gebäuden sowie in Teilen begrünte Freibereiche für

die Erdgeschosswohnungen vor. Zum Mönchsteinplatz wird an den bestehenden Platz angeschlossen.

Pflanzverpflichtungen
Es werden entsprechende Pflanzverpflichtungen (pv_1 und pv_2) festgesetzt, um die Durchgrünung des Quartiers und einen fließenden Übergang in die öffentliche Grünanlage sicherzustellen.
Die pv_1-Fläche ist gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten und gebietsheimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind in der pv_1-Fläche Versickerungsflächen bzw. Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser mit entsprechendem Hochstaudenbewuchs (siehe Artenschutzmaßnahmen).

Die pv_2-Fläche liegt im Bereich der Freifläche der Kindergartennutzung und ist ebenfalls gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten und gebietsheimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten, sofern sie nicht für Zugänge, Spielflächen bzw. Spielgeräte etc. genutzt wird.

Baumstandorte
Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Erhalt von bestehenden Bäumen und zu Neupflanzungen (mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 cm, gemessen 1,0 m über Gelände), um eine Durchgrünung und Beschattung sowie Lebensräume für Tiere im Plangebiet zu ermöglichen. Bei Abgang der festgesetzten Bäume sind diese entsprechend den festgesetzten Vorgaben (Stammumfang von 20/25) zu ersetzen. Bei den Baumstandorten auf unterbauten Flächen ist eine ausreichende Substratauflage von mindestens 1,0 m Höhe sicherzustellen. Lageabweichungen bis 5,0 m sind zulässig.

Gestaltung von Stellplätze, Zufahrten und privaten Wegen
Oberirdische Stellplätze, ausgenommen Tiefgaragenzufahrten, Behinderten- und Anlieferstellplätze, sind mit wasserdurchlässigem Rasenfugenpflaster oder anderen begrünten Oberflächenbelägen herzustellen. Für befestigte private Wegeflächen sind wasserdurchlässige bitumenfreie Beläge vorzusehen. Die Festsetzungen werden getroffen, um eine Regenrückhaltung und Verdunstung im Plangebiet zu befördern.

Begrünung von Flachdächern
Die Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen und ist entsprechend der Festsetzung zu begrünen. Die Begrünung dient dem Regenrückhalt und der Verbesserung des Stadtklimas sowie der Förderung der Biodiversität.
Solaranlagen sind zulässig, sofern sie einseitig schräg aufgeständert sind und von der Substratschicht einen Mindestabstand von 30 cm haben.
Aufbauten, Dachterrassen, Attika und Abstandsstreifen sind auf maximal 50 % der Dachfläche zulässig. Damit wird sowohl den technischen Anforderungen als auch der Entwurfsplanung mit nicht überdachten Terrassen im obersten Geschoss Rechnung getragen.

Erdüberdeckung Tiefgarage
Mindestens 40 % der nicht überbauten Tiefgaragenoberfläche ist zu begrünen, die übrige Fläche kann für Platzflächen, Zuwege, Zufahrten und Fahrradabstellflächen genutzt

werden. Für die Begrünung ist eine mindestens 60 cm starke Erdüberdeckung festgesetzt, um eine ausreichende Bepflanzung und Regenrückhaltung zu sichern.

Artenschutzmaßnahmen
Es werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen, um den Verlust an vorhandenen Brut- bzw. Niststätten für Vögel und an potenziellen Quartieren für Fledermäuse zu kompensieren. Es sind Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb erforderlich. Maßnahmen im Geltungsbereich werden über Festsetzungen gesichert, Maßnahmen außerhalb über den städtebaulichen Vertrag (vgl. Ziffer 5, Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Festgesetzt wird zudem, dass die oberirdischen Versickerungsflächen in der pv_1- Fläche mit heimischen und standorttypischen Hochstauden zu bepflanzen sind und für Ansaaten und Pflanzungen im Gebiet heimisches und standorttypisches Saat- und Pflanzgut einzusetzen ist. Damit sollen die Biodiversität und das Nahrungsangebot für Insekten gefördert werden.

Freiflächengestaltungsplan
Die Gestaltung der Freiflächen und Maßnahmen zum Artenschutz sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen. Die Anschlüsse und Übergänge an den öffentlichen Raum sind mit dem Tiefbauamt bzw. dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt abschließend zu regeln.

3.9. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Verkehrsgrün
Im Bereich der Steinbuttstraße wird auf städtischer Fläche (Flst. 340) ein Anteil als Verkehrsgrün festgesetzt, um weiterhin eine städtebaulich wirksame Begrünung des Straßenraums im Übergang zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche sicherzustellen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Dach-, Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Antennen

Die Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Antennen dienen der Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Ansprüche an das äußere Erscheinungsbild.
Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° zulässig, auf denen Solaranlagen in Kombination mit der Dachbegrünung errichtet werden dürfen.
Für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien und Farben zulässig, um Blendwirkungen zu verhindern.
Werbeanlagen dürfen nur an den Gebäuden im Erdgeschoss mit den festgesetzten Maßen und Eigenschaften angebracht werden, um keine Dominanz im Erscheinungsbild zu erzeugen.
Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne je Gebäude zulässig. Parabolantennen sind im Bereich der Fassaden grundsätzlich unzulässig.
Mobilfunkantennen sind aus stadtgestalterischen Gründen, insbesondere wegen der exponierten Lage des Gebäudeensembles und der Fernwirkung durch die Gebäudehöhen nicht gewünscht und werden daher nicht zugelassen.

Einfriedungen, Müllbehälterstandplätze
Regelungen zu Einfriedungen und Müllbehälterstandplätze dienen dem geordneten und durchgrünten Erscheinungsbild des Gebiets. Einfriedungen sind im Bereich der kirchlichen Nutzung nicht zulässig. Für den Bereich des WA sind Einfriedungen mit transparenten Zäunen in Kombination mit einer Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
Die Abstellplätze für Müllbehälter sind innerhalb der Gebäude oder in der Tiefgarage (Ga-u) zugunsten einer Begrünung unterzubringen. Für den Tag der Abholung sind entsprechende Müllbehälteraufstellflächen (siehe Mü) vorzusehen.

5. Umweltbelange

5.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Wohnumfeld
Das Plangebiet liegt in zentraler Lage von Mönchfeld und grenzt auf der westlichen Seite an den Mönchsteinplatz und auf der östlichen Seite an die öffentliche Grünfläche mit Ausblick ins Neckartal und auf den Max-Eyth-See an. Die Lage bietet direkten Zugang zu dem angrenzenden Landschaftsraum mit erholungsrelevanter Infrastruktur. Eine Durchquerung des Plangebiets für die Allgemeinheit mit Anschluss an das öffentliche Wegenetz wird im Bebauungsplan gesichert. Eine Versorgung mit Bäckerei, Bank, Bistros und Getränken etc. ist im Ladenzentrum am Mönchsteinplatz in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben. Lebensmittelmärkte befinden sich in den benachbarten Stadtteilen in Freiberg und in Mühlhausen.

Verschattung
Die Verschattungsstudie hat die Verschattung zum Zeitpunkt 17. Januar (DIN 5034) und zur Tag-Nacht-Gleiche am 20. März untersucht. Es wurde festgestellt, dass sich durch das Neubauvorhaben die Beschattung der umliegenden Gebäude ändert, die DIN 5034 aber eingehalten wird. Gesunde Wohnverhältnisse sind sichergestellt.

Blickbeziehungen
Das Neubauvorhaben verändert die Blickbezüge der angrenzenden Bebauung im Norden. Bisher war aufgrund der niedrigen Bauhöhen eine ungehinderte Weitsicht aus den oberen Etagen möglich. Diese wird teilweise eingeschränkt, jedoch ergeben sich Blickbezüge durch die Gebäudezwischenräume in südwestliche Richtung zum Max-Eyth-See. Die Sicht in südöstliche Richtung nach Hofen und zum Neckartal ist weiterhin uneingeschränkt möglich.

Verkehrslärm
Bei der Steinbuttstraße handelt es sich um eine Sackgasse, welche die Bestandswohngebäude, die kirchlichen Nutzungen, die Kindertagesstätte und das Altenwohnheim St. Ulrich erschließt; Durchgangsverkehr besteht nicht. Die Verkehrsbelastung nimmt zur Sackgasse hin ab, da auf die Parkplätze der Wohnbebauung im Einmündungsbereich Steinbuttstraße / Hechtstraße, des Hauses St. Ulrich sowie der Kirche direkt ein- und ausgefahren werden kann. Die Verkehrsbelastung ist aktuell gering.

Im Jahr 2016 wurde im Knotenbereich Hechtstraße / Steinbuttstraße eine Verkehrszählung durchgeführt. Diese ergab, dass zwischen 7:00 Uhr und 19:00 Uhr 305 Kfz in die Steinbuttstraße ein- und ausgefahren sind. Demzufolge wird von einer Verkehrsmenge von ca. 410 Kfz/24 h im Einmündungsbereich Steinbuttstraße für den Bestand ausgegangen.

Das Plangebiet trägt im Bestand durch das Gemeindezentrum und die Kindertagesstätte in Teilen zum Verkehrsaufkommen bei. Der Bebauungsplan Hecht-/Steinbuttstraße (1971/5) setzt im Sondergebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung katholisches Gemeindezentrum fest. Eine Erweiterung auf eine viergruppige Kindertagestätte wäre mit diesem Planungsrecht umsetzbar, ebenso das Kirchengebäude. Eine Wohnnutzung und die Beratungsstätte / Pflegestützpunkt wären nicht realisierbar.

Der neue Bebauungsplan lässt eine Wohnnutzung im WA-Gebiet jetzt zu, die auf Grund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein verträgliches Verkehrsaufkommen erwarten lässt. Nach aktuellen Stand der Entwurfsplanung ist von ca. 64 Wohneinheiten auszugehen. Die neue Wohnnutzung, die Erweiterung der Kindertagesstätte von 2 auf 4 Gruppen und die geplante Beratungsstätte führen im Vergleich zum Ist-Zustand nach der Berechnungsmethode von Bosserhoff zu ca. 250 zusätzlichen KFZ-Fahrten / 24 h an einem Werktag. Demzufolge werden nach Umsetzung der Planung voraussichtlich insgesamt ca. 660 KFZ/24 h werktags im Einmündungsbereich der Steinbuttstraße unterwegs sein.

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung und der ermittelten Verkehrszunahme durch die neuen Nutzungen ist nicht zu erwarten, dass die Grenzwerte der 16. BlmSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) mit 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht für die Lärmvorsorge überschritten werden. Bei einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BlmSchV müssten ca. 2 500 Kfz/24 h vorhanden sein. Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet der DIN 18005 mit 55 dB(A) am Tag und 45/40 dB(A) in der Nacht werden ebenfalls eingehalten. Demnach sind erheblich negative Auswirkungen auf die Verkehrslärmbelastung nicht zu erwarten. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

TA Lärm

Die Festsetzungen eines WA-Gebietes in der Umgebung von reinen Wohngebieten führt grundsätzlich zu keinen Lärmkonflikten. Für das Neubauvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Anforderungen der TA Lärm zu überprüfen. Das Neubauvorhaben führt zu keinen Konflikten an schützenswerten Räumen der bereits bestehenden Wohngebäude, wenn die im Gutachten genannten Maßnahmen umgesetzt werden. Der Nachweis wird im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren geführt.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

5.2.1 Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexe

Die nicht bebauten Flächen des Plangebiets weisen randlich einen Baumbestand aus jüngeren Linden, diversen Ahornarten, Kirschen und Fichten sowie heimischen und nicht heimischen Sträuchern auf. Zentral besteht eine Rasenfläche mit einzelnen Gehölzen, vorwiegend Ziersträuchern.

Im Jahr 2012 wurde der Baumbestand untersucht. Insgesamt wurden 14 Bäume als erhaltenswert eingestuft. Insbesondere die vier Linden am südlichen Gebietsrand werden als sehr vital und erhaltenswert eingestuft. Der Erhaltungszustand ist im Jahr 2018 durch den beauftragten Freiflächenplaner bestätigt worden. Drei erhaltenswerte Bäume wurden bei der Planung berücksichtigt und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die restlichen erhaltenswerten Bäume können trotz Empfehlung nicht gesichert werden. Als Ersatz sind 13 neue Baumpflanzungen vorgesehen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im unmittelbaren Umfeld schließen sich nach Nordwesten der mit Platanen bestandene und mit Sitzplätzen versehene Mönchsteinplatz sowie eine öffentliche Grünanlage mit Bäumen, Gehölzen und Rasenflächen an. Angrenzend an die Grünanlage befinden sich zum Neckartal hin Weinanbauhänge und seitlich davon Obst- und Kleingartengebiete.

5.2.2 Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Im Jahr 2016 wurde eine faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erarbeitet. Im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag werden Maßnahmen und Regelungen getroffen, um Beeinträchtigungen von Brutplätzen und Lebensräumen möglichst auszuschließen bzw. Ausgleichsmöglichkeiten zu schaffen. Die Maßnahmen des Artenschutzes sind durch ein qualifiziertes Fachbüro auszuführen.

<u>Vögel</u>
Es wurden insgesamt 21 nach der Vogelschutzrichtlinie als europäische Vogelarten ausgewiesene Arten festgestellt. Bis auf die Straßentaube sind alle Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, der Grünspecht ist darüber hinaus streng geschützt, während Vogelarten, die nach der Vogelschutzrichtlinie als Anhang 1-Art ausgewiesen sind, nicht gefunden wurden. 16 Vogelarten wurden als Brutvögel bestimmt, weitere fünf Arten brüten in angrenzenden Lebensräumen bzw. wurden weiter entfernt und/oder als Nahrungsgäste beobachtet.

Bei den erfassten Vogelarten innerhalb des Untersuchungs- bzw. Plangebiets handelt es sich mehrheitlich um verbreitete und teilweise häufige Brutvogelarten mit günstigem Erhaltungszustand, deren Ansprüche während und nach der Realisierung der Planung im Umfeld in ähnlicher Weise erfüllt sind, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht berührt wird. Zwei Vogelarten sind in der aktuellen Roten Liste Baden-Württemberg als Arten der Vorwarnliste verzeichnet, Haussperling als Brutvogel innerhalb und Gartenrotschwanz außerhalb des Planungsgebiets. Durch die Zerstörung potenzieller Nist- und Ruheplätze als mehrjährig nutzbare Niststätten (nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG) ist für den Haussperling und den Gartenrotschwanz die Bereitstellung von Ersatzquartieren erforderlich.

Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen werden zum einen über Festsetzung im Bebauungsplan und zum anderen über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Im städtebaulichen Vertrag werden die vorgezogenen Maßnahmen für den Artenschutz außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geregelt.

Als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind an Gebäuden in unmittelbarem Umfeld vorzusehen:
- 5 Mauersegler-Nistkästen (nutzbar für den Haussperling) und
- 2 Nistkästen für den Hausrotschwanz.

Die Nistkästen sollen am benachbarten Altenwohnheim St. Ulrich angebracht werden, welches von der Caritas Stiftung Stuttgart betrieben wird.
Des Weiteren sind vorgezogen an Bäumen in unmittelbaren Umfeld aufzuhängen:
- 1 Nistkasten für die Kohlmeise und
- 1 Nistkasten für die Blaumeise.

Die Nistkästen sollen in den Baumgruppen der öffentlichen Grünfläche und des Mönchsteinplatzes untergebracht werden. Hierüber ist mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt ein entsprechender Vertrag zu schließen.

Über die Festsetzungen im Bebauungsplan und ergänzend im städtebaulichen Vertrag werden die Maßnahmen für den Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs geregelt, die nach Fertigstellung des Bauvorhabens erforderlich sind.
So sind weitere Nisthilfen nach Beendigung der Bauarbeiten an oder in den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude< aufzuhängen bzw. einzubauen:
- 5 Mauersegler-Nistkästen für den Haussperling und
- 2 Nistkästen für den Hausrotschwanz.

Zudem sind an Bäumen im Plangebiet nach Beendigung der Bauarbeiten aufzuhängen:
- 1 Nistkasten für die Blaumeise und
- 1 Nistkasten für die Kohlmeise.

<u>Fledermäuse</u>
An Fledermäusen konnten vier streng geschützte und im Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie in der Roten Liste verzeichnete Arten erfasst werden, vor allem die Zwergfledermaus als weitaus häufigste Art. Alle anderen Arten traten seltener oder nur vereinzelt auf: Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus und Mückenfledermaus. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Wochenstubenquartiere vor; auch sind keine geeigneten Höhlenbäume vorhanden. Allerdings wurden an der Holzverkleidung des Kirchendachs zahlreiche Spechtlöcher und an der Attika von Flachdächern der Wohnhäuser Unterschlupfmöglichkeiten mit Quartierpotenzial für Fledermäuse festgestellt. Eine Zwergfledermaus konnte beim Verlassen eines Spechtlochs beobachtet werden.

Um den Verlust an potenziellen Quartieren für Fledermäuse zu kompensieren, sind vorgezogen 5 Fledermauskästen bzw. Fledermausbretter (CEF-Maßnahme) an den angrenzenden Baumgruppen in der öffentlichen Grünfläche anzubringen. Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag geschlossen. Außerdem ist über die Standorte mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt ein entsprechender Vertrag zu schließen.

Über Festsetzungen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass weitere 5 Fledermauskästen innerhalb des Geltungsbereiches nach Beendigung der Baumaßnahme an geeigneter Stelle aufzuhängen sind.

Eidechsen
Die nach BNatSchG und nach Anhang 4 der FFH-Richtlinie streng geschützte Zauneidechse (Art der Vorwarnliste) konnte im Plangebiet nicht festgestellt werden, obwohl stellenweise geeignete Strukturen vorhanden sind und ein Vorkommen dieser Reptilienart in der Umgebung belegt ist.

5.3 Schutzgut Boden

Bodenqualität
Im Geltungsbereich finden sich Böden der Qualitätsstufe 0 (= fehlend), 2 (= gering) und 3 (= mittel). Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) ergibt einen Verlust von 0,55 Indexpunkten (Bodenindex Bestand: 1,18 und Bodenindex Planung: 0,63). Die Auswirkungen sind nicht erheblich.
Altlasten sind keine bekannt.

Versiegelung
Die Versiegelung des Plangebiets beträgt ca. 45 %, wobei der überwiegende Teil davon überbaute Flächen sind.
Die Neuplanung lässt im allgemeinen Wohngebiet (WA) insgesamt eine Überbauung von ca. 40 % der Baulandfläche zu, wobei bis zu 80 % der Gesamtfläche der WA-Fläche mit einer Tiefgarage, Kellerräumen und Nebenräumen, etc. unterbaut werden dürfen. Die Erdüberdeckung der unterbauten Bereiche zwischen den Gebäuden soll mindestens 60 cm betragen. Mindestens 40 % dieser unterbauten Freifläche sind zu begrünen. Auf der Gemeinbedarfsfläche dürfen 70 % der Baulandfläche überbaut werden. Die restliche Fläche wird als Platzfläche weitgehend versiegelt.

5.4 Schutzgut Wasser

Schutzgebiete
Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

Grundwasser
Entsprechend dem Plansatz 3.3.6 (G) des Regionalplans liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen. In diesen Gebieten sollen zeitweilige oder dauerhafte Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge vermieden werden. Eine Gefährdung des Grundwassers im Plangebiet ist nicht zu erkennen.
In Stuttgart liegt laut Umweltbericht des Regionalplans die Grundwasserneubildungsrate in besiedelten Bereichen im Mittel zwischen 50 - 100 mm/a. Im Plangebiet reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate entsprechend der weiteren Versiegelung und Unterbauung im Vergleich zum Bestand. Bei der geringen Größe des Plangebiets wird die Grundwasserneubildung jedoch nur unwesentlich beeinträchtigt.

Umgang mit Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser im Plangebiet muss in Teilen auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert werden. Dies regelt der städtebauliche Vertrag. Eine vollständige Einleitung in den bestehenden öffentlichen Mischkanal ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Die Einleitmenge ist auf 20 l/s beschränkt. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurde gutachterlich bestätigt. Nachweise über die Be-

messung der Versickerungsanlagen und der wasserrechtlichen Belange sind abschließend im Entwässerungsgesuch vorzulegen (vgl. Abschnitt Ver- und Entsorgung).

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Klima
Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) wird der zur Neuordnung vorgesehene Bereich als Stadtklimatop mit Wärmeinseleffekt bewertet. Die Flächen besitzen eine bedeutende klimarelevante Funktion und weisen eine klimatische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Für derartige Gebiete empfiehlt der Klimaatlas eine Betonung bzw. Erweiterung der Belüftungsflächen sowie eine Vergrößerung des Vegetationsanteils.
Die grünordnerischen Festsetzungen unterstützen das Ziel eines durchgrünten Quartiers. Ein hoher Grünanteil wirkt bestehender hoher Wärmebelastung in den Sommermonaten entgegen und führt zur Verbesserung der lokalen stadtklimatischen Situation und zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.
Die vorgesehene Dachbegrünung und sonstige Begrünung des Gebiets sowie die offenen Beläge wirken durch Rückhaltung von Oberflächenwasser und die Verdunstung ausgleichend auf den Wasserhaushalt und tragen zur Reduzierung der Überwärmung des Plangebiets im Sommer bei. Über der Tiefgarage wird eine Substratschicht von mindestens 60 cm vorgeschrieben, um eine Bepflanzung zu ermöglichen, die zur Temperaturregulierung beitragen kann.

Frischluft/Kaltluft
Bei der Planung der Neubebauung des Gebiets wurden die im Plangebiet existierenden Kalt- und Frischluftströmungen berücksichtigt. Die Kalt- und Frischluftströmungen sind im Plangebiet nach Süd bis Südost gerichtet und transportieren Kalt- bzw. Frischluft aus den Gebieten Kräutlesäcker, Kreuzrain und dem Naturschutzgebiet Unteres Feuerbachtal ins Neckartal. Bei der Planung wurde auf hinreichend große Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden geachtet, um die Durchströmung des Gebietes weiterhin zu gewährleisten. Von langgestreckten Riegelbebauungen, die eine Behinderung der Durchströmung verursachen, wurde daher bewusst abgesehen.

Luft
Die Prognosekartierung für 2015 zur Feinstaubbelastung (PM_{10}) zeigt für die Steinbuttstraße Jahresmittelwerte unterhalb 21 µg/m³. Die Prognosekarte für 2015 Stickoxid (NO_2) zeigt Jahresmittelwerte von 26 - 27 µg/m³. Es ist hinsichtlich dieser verkehrsbedingten Immissionen und der geschätzten verträglichen Verkehrszunahme durch das Neubauvorhaben nicht mit Überschreitungen gültiger Grenzwerte im Plangebiet zu rechnen. Besondere Vorkehrungen zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Luftschadstoffen müssen nicht vorgenommen werden.

5.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Landschaftliche Einbindung
Das Plangebiet grenzt im nördlichen und östlichen Rand an eine durch alten Baumbestand geprägte öffentliche Grünanlage mit Wegen an. Im Westen grenzt der Mönchsteinplatz an; im Süden die Steinbuttstraße. Das Quartier stellt ein Bindeglied und einen Übergang vom Mönchsteinplatz zur freien Landschaft dar.
Im Abstand von ca. 60 Metern liegen die als Landschaftsschutzgebiet geschützten Weinberge des Gewanns Vorderwengert.

Fernwirkung und Sichtbeziehungen
Das Grundstück liegt an der Hangkante und hat eine große Fernwirkung, weshalb einer sensiblen Einfügung in das Stadt-/Landschaftsbild an dieser Stelle eine hohe Bedeutung gegeben wurde. Die exponierte Lage an der Hangkante und die damit verbundene Fernwirkung wurde bei der Bebauungsplanung berücksichtigt.
Die punktartige Bebauung ermöglicht trotz dichter Bebauung weiterhin Blickbeziehungen vom Mönchsteinplatz und von den Wohngebäuden in die umgebende Landschaft.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe

Das Kirchengebäude wurde 1962 zusammen mit dem solitär stehenden Kirchturm errichtet. Die Planungen stammen vom Architekt Hans Werner Merkle. Er erhielt für das Bauwerk den Paul-Bonatz-Preis. Das Zentrum wurde 1971 ergänzt durch den Bau des Pfarrhauses, des Kindergartens und des Gemeindehauses. Ein Denkmalschutz besteht nicht.

Im Planbereich befindet sich das archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz: „Stuttgart-Mühlhausen, Listennummer 016 - Eisenzeitliche Siedlungsgrube mit Körpergrab“. 1958 wurde bei Kanalisationsarbeiten in der Steinbuttstraße nordwestlich von Haus Nr. 38 eine 1,5 m tiefe Trichtergrube angeschnitten, in der sich ein menschliches Skelett, eisenzeitliche Gefäßkeramikscherben und Hüttenlehm fanden. Mit weiteren Siedlungsbefunden und Bestattungen ist zu rechnen. Bei Bodeneingriffen ist daher im südwestlichen Teil des Plangebiets, auch unter den bereits bestehenden Parkplatzflächen, mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Die Voruntersuchungen sollen im Vorfeld der Erschließung vom Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) in Abstimmung mit den Bauherren durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Bei Beachtung der archäologischen Voruntersuchungen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

5.8 Schutzgut Fläche

Beim Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung. Ein bereits bebautes Areal soll städtebaulich neu geordnet werden. Durch den Abriss der Bestandsgebäude kann das Areal weiter verdichtet und neue Wohnungen an diesem Standort geschaffen werden. Damit trägt die Planung zur Einsparung der Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen bzw. auf noch unbesiedelter Fläche bei und entspricht den Zielen des § 1 a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden kann trotz Wohnraumschaffung vermieden werden. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu großen Teilen in einer Tiefgarage können weitere Flächenversiegelungen verhindert werden.

6. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

6.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Planung entspricht dem Grundsatz des Flächensparens nach § 1 a Abs. 2 BauGB (vgl. Schutzgut Fläche).

6.2 Klimaschutz

Energiestandard
Der städtebauliche Vertrag trifft Regelungen zum Energiestandard der Gebäude. Bei Wohngebäuden sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Bei Nicht-Wohngebäuden, mit Ausnahme des Kirchengebäudes, ist der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 20 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24. Oktober 2015 mit der seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderung zu reduzieren. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) werden die Anforderungen an die Wohngebäude herangezogen.

Energieversorgung
Regelungen zur Art der Energieversorgung werden im Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag nicht getroffen. Es ist nach aktuellen Stand der Planung ein gemeinsames Blockheizkraftwerk mit Gasanschluss von den Bauherren vorgesehen.

Vermeidung von Emissionen
Das neue Wohngebiet ist an den ÖPNV gut angeschlossen, so dass es für die zukünftigen Bewohner grundsätzlich möglich wäre, auf einen PKW zu verzichten. Durch Anforderungen der LBO Baden-Württemberg sind bei der Bebauung überdachte und gut zugängliche Fahrradstellplätze einzurichten, so dass die Benutzung des Fahrrads attraktiv gemacht wird.

Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie
Das städtebauliche Konzept hat die Belange des Klimaschutzes beachtet. Zugunsten einer kompakten Bauweise werden Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die ein günstiges Verhältnis der Außenhülle zum Gebäudevolumen (A-/V-Verhältnis) und damit weniger Energieverluste im Gebäudevolumen aufweisen. Die Voraussetzungen zur Gewinnung aktiver Solarenergie zur Reduzierung des Heizwärme- und Warmwasserbedarfs sind auf allen Dachflächen gegeben. Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie auf Dächern werden in Kombination mit Gründächern zugelassen. Eine Verpflichtung für die Errichtung einer Photovoltaikanlage wurde im städtebaulichen Vertrag verankert.

6.3 Klimaanpassung/Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Der Klimawandel wirkt sich insbesondere auch in der Stadt Stuttgart durch eine zunehmende bioklimatische Belastung in den Sommermonaten aus. Außerdem können Schäden durch häufigere Starkregenereignisse zunehmen. Ferner verändern sich die Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere, insbesondere durch die zunehmende Trockenheit und Hitze in den Sommermonaten sowie mildere und niederschlagsreichere Bedingungen in den Wintermonaten. Das Klimawandel-Anpassungskonzept Stuttgart (KLIMAKS) wurde 2012 vom Gemeinderat verabschiedet. Das Konzept macht Vorschläge zum Umgang mit den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels (GRDrs

299/2012). Daraus geht hervor, dass planerische Maßnahmen einen Beitrag leisten können, um die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.

Die vorliegende Planung sieht für den Umgang mit extremen Wetterlagen (Hitzewellen und Starkregenereignisse) Anpassungsmaßnahmen vor. Als Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen werden im Plangebiet Retentionsmaßnahmen durch Dachbegrünungen, erdüberdeckte Tiefgaragen und wasserdurchlässige Beläge getroffen. Zudem werden für einen Teil des Regenwassers Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück geschaffen. Es wird auf die Ausführungen unter Schutzgut Wasser verwiesen. Als Vorsorge gegen Hitze und zur Minderung der Aufheizung des Stadtquartiers werden Begrünungsmaßnahmen und wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Es werden Bäume zur Beschattung des Quartiersplatzes, der Stellplätze und der Freiflächen neu gepflanzt. Der geplante Kindergarten stellt eine klimasensible Nutzung dar, weshalb Bestandsbäume im Freibereich erhalten werden sollen. Eine Beschattung des Freibereichs sollte bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Es wird auf die Ausführungen unter Schutzgut Klima und Luft verwiesen.

7. Sozialverträglichkeit/ Wohnungsgemenge

Die Entbehrlichkeitsprüfung für die Gemeinbedarfsfläche hat ergeben, dass das Grundstück aus der festgesetzten Zweckbindung unter der Maßgabe entlassen werden kann, dass bei der Schaffung von barrierefreien Wohnungen in angemessenem Umfang Angebote für Menschen mit niedrigem Einkommen berücksichtigt werden (sozialer Wohnungsbau) und die bisher skizzierte 4-gruppige Kindertagesstätte inkl. benötigter Außenflächen als Mindestgröße verbindlich umgesetzt wird.

Die ca. 17 Sozialmietwohnungen werden über die SIM-Konditionen vertraglich geregelt. Die Bindungszeit beträgt 30 Jahre. Des Weiteren wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass 60 % der Wohnfläche an Menschen über 60 Jahre vermietet werden. Die Bindungszeit beträgt hier 20 Jahre. Es besteht ein hoher Bedarf an barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen im Stadtbezirk Mühlhausen.

Insgesamt sind 64 Wohnungen auf einer Wohnfläche von ca. 3 920 m² vorgesehen. Als Wohnungsgemenge sind nach aktuellem Stand der Planung ca. 46 x 2-Zimmer-Wohnungen (Wohnfläche 40 bis 65 m²) und ca. 18 x 3-Zimmer-Wohnungen (Wohnfläche 70 bis 85 m²) geplant.

8. Soziale Infrastruktur

<u>Kindertagesstätte</u>
Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Kindertagesstätten.
Die Planung sieht eine viergruppige Kindertagesstätte mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 650 m² und einer Außenspielfläche von ca. 560 m² vor. Es sollen 60 Kinder, davon 20 Kinder im Alter von 0 - 3 Jahren und 40 Kinder im Alter von 3 - 6 Jahren untergebracht werden. Eine Außenspielfläche von ca. 10 m² pro Kind ist damit sichergestellt. Die Kindertageseinrichtung soll von der katholischen Kirche betrieben werden. Regelungen zur Zweckbindung und der Laufzeit von 25 Jahren werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Kirchennutzung
Die Gemeinde St. Johannes Maria Vianney bleibt am Standort mit einem Kirchenraum mit ca. 120 Sitzplätzen im Kirchensaal, einem Gemeindezentrum und Pfarrbüro erhalten. Insgesamt soll das Kirchengebäude eine Nutzfläche von ca. 450 m² aufweisen.

9. Bodenordnende Maßnahmen/ Planverwirklichung

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nicht erforderlich.

Im Zuge der Planungen soll eine Grundstücksneuordnung erfolgen. Zwischen der Stadt Stuttgart und der katholischen Kirche ist ein Grundstückstausch vorgesehen, sodass ein kleiner Teil mit ca. 96 m² im Bereich des Mönchsteinplatzes an die Stadt Stuttgart abgegeben wird und im Gegenzug im Bereich der Stellplätze an der Steinbuttstraße eine Fläche von ca. 78 m² an die katholische Kirche übergeht. Der Bebauungsplan berücksichtigt in Bezug auf die Art der Nutzung die neue Grundstückzuteilung. Regelungen werden in einem separaten Grundstückstauschvertrag getroffen.

10. Kosten

Es handelt sich um ein SIM-Verfahren, weshalb die gesamten Kosten für das Bebauungsplanverfahren und die Erschließungsmaßnahmen von den Bauherren zu tragen sind.

Die Landeshauptstadt Stuttgart plant im Zuge der Neuordnung einen Grundstückstausch mit der katholischen Kirche im Bereich des Mönchsteinplatzes (Flurstück 330 und Flurstück 331). Durch den Grundstückstausch entstehen der Stadt Kosten in Höhe von voraussichtlich 720 Euro.

Der Stadt Stuttgart entstehen voraussichtlich keine weiteren Kosten.

11. Flächenbilanz/Kennziffern

Die Planung der Caritas Stiftung Stuttgart sieht am Standort eine Wohnfläche von 3 920 m² mit ca. 64 Wohnungen vor. Auf 20 % dieser Wohnfläche (ca. 795 m²) sind geförderte Sozialmietwohnungen (SIM) zu erstellen. Derzeit sind 17 Sozialmietwohnungen geplant.

Die Kindertagesstätte wird mit vier Gruppen (Nutzfläche ca. 650 m²) neu errichtet und bietet Platz für insgesamt 60 Kinder.

Die kirchliche Nutzung soll im Vergleich zum Bestand verkleinert werden und ist mit einer Nutzfläche von 450 m² geplant.

Die Beratungsstätte / Pflegestützpunkt oder eine vergleichbare Nutzung ist mit einer Nutzfläche von ca. 150 m² geplant.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 6 050 m².

Bestand

Sondergebiet	5 387 m²
Öffentliche Grünfläche	241 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	422 m²

Planung

Allgemeines Wohngebiet	4 005 m²
Gemeinbedarf	1 365 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	439 m²
Verkehrsgrün	241 m²

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 16. Mai 2019

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor