

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Mönchfeldstraße / Balthasar-Neumann-Straße (Mühl 85)
im Stadtbezirk Mühlhausen**

- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO
mit Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**

**Anregungen - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit
Erörterungstermin**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 14. bis 27. September 2012 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Mühlhausen aus. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der Erörterungstermin fand am 18. September 2012 im Bürgerhaus in Stuttgart-Mühlhausen statt. Anwesend waren 114 Bürgerinnen und Bürger. Nach kurzer Einführung in die Planungsabsichten und den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens wurden von den Anwesenden nachfolgende Anregungen vorgetragen.

Beteiligter Nr. Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
<p>Beteiligte Nr. 1 Einspruch gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans.</p> <p>Der wirksame FNP sieht hier Grünfläche vor;</p> <p>hier befindet sich ein artenreicher, wertvoller Baumbestand, der zum allergrößten Teil vernichtet würde; kein Verzicht auf die Durchgrünung des stark bebauten Wohngebiets;</p> <p>erhaltenswerte Kleingärten mit hoher Lebensqualität für die Nutzer;</p> <p>die Neubebauung ist dem Verkehrslärm der Mönchfeldstraße</p>	<p>Der wirksame FNP Stuttgart wird im Verfahren gemäß den gesetzlichen Vorgaben teilweise berichtigt.</p> <p>Eingriffe in die Grünstrukturen sind unvermeidlich, da dem Wohnungsbau die höhere Priorität eingeräumt wird; der Baumbestand bleibt weitgehend erhalten und wird durch Neupflanzungen ergänzt.</p> <p>Die Kleingärten müssen zu Gunsten der geplanten Wohnbebauung aufgegeben werden; die Stadt ist bestrebt, den Nutzern Ersatzflächen anzubieten, auch hier wird der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung Vorrang gegeben.</p> <p>L-förmige Baukörper und geeignete Grundrisse können zusammen mit Maßnahmen wie Schallschutzfenster</p>	<p>tlw.</p> <p>tlw.</p> <p>nein</p> <p>ja</p>

Beteiligter Nr. Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
<p>unmittelbar ausgesetzt; Schallschutzfenster sind keine Lösung (=>Belüftung?);</p> <p>Keine Reduzierung/kein Verlust der erreichten Lebensqualität durch den Verlust von Grünflächen und Bäumen.</p>	<p>das Lärmproblem im Sinne der DIN 4109 bewältigen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen auf der Grundlage des BauGB.</p> <p>s.o.</p>	<p>tlw.</p>
<p>Beteiligte Nr. 2 3 Schreiben (08./21./24.09.2012)</p> <p><u>08.09.:</u> Skepsis zu Bebauungsplanvorentwurf in Anbetracht des bevorstehenden Erörterungstermins.</p> <p><u>21.09.:</u> Der Bebauungsplanvorentwurf beeinträchtigt nicht die Umgebung;</p> <p>in Stuttgart besteht eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum;</p> <p>das ausgewiesene Baugebiet entspricht ganz SIM, das die Außenentwicklung einschränken will;</p> <p>die vorgelegte Planung ist moderat und durchführbar; Voraussetzung: ausstehende Klima- und Lärmgutachten stehen dem Bebauungsplanvorentwurf nicht entgegen;</p> <p>das Angebot von Stellplätzen in Tiefgaragen muss befriedigt werden; evtl. Straßenraum aufweiten;</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung vom 20. Oktober 2015 bestätigt die Realisierbarkeit der geplanten Wohnnutzung.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält beides.</p>	<p>ja</p>

Beteiligter Nr. Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Ampelschaltungen an Verkehrsaufkommen anpassen;</p> <p>eine Akzeptanz des neuen Funparks durch Kinder und Jugendliche kann erwartet werden;</p> <p>die Tankstelle mit Waschanlage ist hier ein Fremdkörper (= Lärmquelle, nächtlicher Treffpunkt);</p> <p>Bereitstellung von E-Bikes, Carsharing-Stellplätzen und Stromtankstellen prüfen;</p> <p>die Stadt will den Gartenbesitzern bei der Suche nach Ersatzgelände behilflich sein;</p> <p>der Verlust von ca. 50 größeren Bäumen und niederem Geländebewuchs ist bedauerlich; kein wirklicher Ausgleich durch Ersatzpflanzungen; jedoch kein Vergleich zum Schlossgarten (S 21).</p> <p><u>24.09.:</u> Öffentlich vorgestellter Plan ist gelungen und eine gute Lösung;</p> <p>wenn nicht in die Fläche, dann in die Höhe bauen: Vorschlag 1: drei Punkthochhäuser an der Mönchfeldstraße mit je 14-18 Stockwerken; Realisierung der KiTa an der ehemaligen Endhaltestelle der Straßenbahn (Funpark);</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern ggf. Regelung durch die Verkehrsbehörde.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Der Fun-Park liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die private Tankstelle hat grundsätzlich Bestandsschutz; der Eigentümer des Grundstücks hat jedoch signalisiert, dass er stattdessen Wohnungsbau favorisiert; entsprechend wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.</p> <p>Carsharing-Stellplätze können bei Bedarf eingerichtet werden; wird in der Begründung erwähnt.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Zahlreiche Ersatzpflanzungen mindern die Auswirkungen. Altbaumbestand kann in Grünfläche erhalten werden.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nördlich der Suttnerstraße wird mit einem 10-geschossigen Punkthaus ein städtebaulicher Akzent gegenüber dem angrenzenden 5- bis 6-geschossigen L-förmigen Baukörper gesetzt. Angrenzend an das CUHH ist die neue Kita vorgesehen. Diese ist für 6 Gruppen geplant und soll voraussichtlich auf 2 Geschossen des L-förmigen Baukörpers untergebracht werden.</p>	<p>---</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>nein</p>

Beteiligter Nr. Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
<p>Vorschlag 2: Planung von Prof. Bächer aus 1970 aufgreifen => Hochhäuser zwischen Haselwäldle und Haselwäldlesweg entlang der Höhenlinie des Freibergs.</p>	<p>Die Festsetzung WA (Allgemeines Wohngebiet) lässt neben einer Wohnnutzung in dem Bereich auch andere Nutzungen, z. B. Einrichtungen für soziale Zwecke zu.</p> <p>Diese Planung liegt heute im Landschaftsschutzgebiet und grenzt an ein Waldgebiet; keine Realisierungschancen.</p>	nein
<p>Beteiligte Nr. 3 <u>Unterschriftenliste</u> mit 653 Unterschriften von Anwohnern / Bürgern, überreicht durch die Beteiligten Nr. 3</p>		
<p>Forderungen: Kein Abriss der Garagen, kein Abriss der Kleingärten;</p>	<p>Die geplante Nachverdichtung mit Wohnhäusern ist städtebaulich gewünscht und erforderlich; daher wird ihr eine höhere Priorität eingeräumt.</p>	nein
<p>kein Abriss des Spielplatzes;</p>	<p>Es erfolgt kein Eingriff in den bestehenden Spielplatz.</p>	ja
<p>kein Abriss der Tankstelle.</p>	<p>Das Grundstück der Tankstelle befindet sich in Privateigentum. Die Tankstelle hat zwar Bestandsschutz, der Eigentümer favorisiert jedoch eine Wohnbebauung. Da Tankstellen das angrenzende Wohnen stören können, wird hier Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es liegt in der Entscheidung des Eigentümers, wie lange die Tankstelle weiterbetrieben werden kann.</p>	nein
<p><u>Anregungen der Beteiligten Nr.3:</u> Erhebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität durch weitere Nachverdichtung – noch mehr Verkehr, Lärm und Dreck;</p>	<p>Einer Nachverdichtung mit Wohnungsbau (= Innenentwicklung vor Außenentwicklung) wird die höhere Priorität eingeräumt.</p>	nein

Beteiligter Nr. Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
<p>zu den Hauptverkehrszeiten kol- labiert der Verkehr in Richtung Mühlhausen und Rot bereits heute;</p> <p>in der Umgebung stehen Be- standswohnungen leer;</p> <p>die Kleingärten müssen als Frischlufschneise erhalten blei- ben;</p> <p>bzgl. Parken ist die Balthasar- Neumann-Straße derzeit voll- kommen ausgelastet; außerdem Nutzung als P+R-Platz, durch Lkw und durch die Rentenan- stalt;</p>	<p>Zur Kenntnis genommen; das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist nicht erheblich und ist durch das be- stehende Straßensystem verkraftbar; die Leistungsfähigkeit kann ggf. durch Anpassung der Ampelschaltungen ge- steigert werden.</p> <p>Zur Kenntnis genommen; hat nichts mit dem Wohnungsmangel in Stuttgart allgemein zu tun. Einzelne Leerstände stellen den grundsätzlich vorhandenen Wohnraumbedarf nicht in Frage.</p> <p>Stellungnahme des Amtes für Umwelt- schutz: „In Teilbereichen des Plangebietes so- wie in dessen unmittelbarer Nachbar- schaft sind nächtliche kalt- und frisch- luftproduzierende Flächen gelegen. Die Kaltluftströmungen folgen zunächst der Orografie (= beschreibende Darstellung des Erdoberflächen-Reliefs). In der ausgeprägten Phase der Kaltluftbildung dominieren Kaltluftflüsse vorwiegend aus den Gebieten Lindenbachtal, Reisachmulde-Lemberg und Feuerba- cher Tal, so dass eine Umlenkung in östliche Richtung erfolgt. Die bestehenden Freiflächen können damit nicht als zusammenhängende Luftleitbahn angesehen werden. Der künftig bebaute Streifen zwischen der Mönchfeldstraße und der Balthasar- Neumann-Straße lässt durch mehrere Unterbrechungen der Bebauung auch weiterhin Möglichkeiten der Querlüf- tung zu.“</p> <p>Eine Verbreiterung der Balthasar- Neumann-Straße ermöglicht neben ei- nem Geh- und Radweg zusätzlich die Unterbringung von Stellplätzen.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>tlw.</p>

Beteiligter Nr. Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
<p>einzig Tankstelle und Kfz-Reparaturwerkstätte für Freiberg und Mönchfeld muss bleiben; Arbeitsplätze erhalten; Tankstelle als Kommunikationszentrum der Bürger;</p> <p>von Jugendlichen selbst errichteter Pavillon als Treffpunkt und zur Kommunikation muss erhalten bleiben;</p> <p>Frage, warum nicht an der früheren Endhaltestelle der Straßenbahn gebaut wird; Fläche sei ungenutzt.</p>	<p>Die Tankstelle befindet sich in Privateigentum; die Eigentümer bevorzugen hier Wohnungsbau; eine Tankstelle inmitten von Wohnhäusern führt auch zu Konflikten.</p> <p>Der Pavillon wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche gesichert; das geplante Wohnhaus, das an die Grünfläche angrenzen wird, hat an dieser (Rück-)Seite die Nebenräume.</p> <p>Neben dem neuen Funpark liegen alle unbebauten Flächen im Landschaftsschutzgebiet; daran grenzen einzelne Biotope und Wald an. Teile liegen im Naturschutzgebiet Unteres Feuerbachtal; eine Bebauung ist hier nicht möglich.</p>	<p>nein</p> <p>ja</p> <p>nein</p>
<p>Beteiligte Nr. 4 Sehr dichte Bebauung, Abholzung von Bäumen; Wegfall der benötigten Tankstelle; Verminderung der Wohnqualität.</p>	<p>Der geplanten Wohnbebauung wird Priorität eingeräumt; der Wegfall von Bäumen lässt sich insofern nicht vermeiden; entsprechende Ersatzpflanzungen sind festgesetzt. Die Tankstelle befindet sich in Privateigentum; der Eigentümer möchte die Wohnbebauung.</p>	<p>nein</p>
<p>Beteiligte Nr. 5 Die Parkplatzprobleme können nicht bürgerfreundlich gelöst werden;</p>	<p>Alle baurechtlich notwendigen Stellplätze können nachgewiesen werden. Eine Verbreiterung der Balthasar-Neumann-Straße ermöglicht neben einem Geh- und Radweg zusätzlich die Unterbringung von Stellplätzen.</p>	<p>tlw.</p>

Beteiligter Nr. Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>keine umweltfreundliche Lösung des Autoverkehrs zur Einfahrt in die Mönchfeldstraße möglich;</p> <p>die vorhandene Grünfläche ist ein Beitrag zur Lebensqualität.</p>	<p>Durch Verkehrszählung am 16. April 2013 wurde ein Leistungsnachweis für diesen Knotenpunkt erbracht. Demnach fahren die meisten Fahrzeuge in der Zeit zwischen 12:30 Uhr und 13:30 Uhr von der Balthasar-Neumann-Straße auf die Mönchfeldstraße. Da es in dieser Spitzenstunde nur 30 Fahrzeuge sind, kann der Knoten zusätzliche Kfz aufnehmen.</p> <p>Eine Reduzierung der Grünflächen lässt sich nicht vermeiden; die Pflanzung neuer Bäume, z. B. als Baumreihen entlang des geplanten Geh- und Radwegs und an der Balthasar-Neumann-Straße soll die Eingriffe teilweise ausgleichen.</p>	<p>tlw.</p> <p>tlw.</p>
<p>Beteiligte Nr. 6 Ausweisung des Planbereichs im FNP als Grünfläche;</p> <p>im Geltungsbereich befindet sich eine Grünfläche mit Bäumen, die ein Beitrag zu hoher Lebensqualität ist; eine Bebauung im Planbereich wird auf Grund der Unzumutbarkeit für die Anwohner abgelehnt (erhöhter Feinstaub durch Zunahme des Autoverkehrs, Lärmpegel, nachlassende Frischluftzufuhr).</p>	<p>Der wirksame FNP Stuttgart wird im Verfahren gemäß den gesetzlichen Vorgaben berichtet.</p> <p>Dem Wohnungsbau wird Priorität eingeräumt; die geplante Bebauung führt zwar zu einer Reduzierung der Grünflächen, eine Unzumutbarkeit ist jedoch nicht erkennbar, zumal die Lärmbelastung aus der Mönchfeldstraße, die an der bestehenden Bebauung entlang der Balthasar-Neumann-Straße heute ankommt, durch die Neubebauung verringert wird.</p>	<p>ja</p> <p>nein</p>
<p>Beteiligte Nr. 7 Erweiterung des Christoph-Ulrich-Hahn-Hauses geplant.</p>	<p>Bauvorhaben wird in den Bebauungsplan mit einbezogen; sinnvolle nordöstliche Grenzbegradigung zu neuem Baugrundstück soll umgesetzt werden.</p>	