

**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 - Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 7. Oktober 2013 durchgeführt.

- Unterlagen - Bebauungsplanentwurf mit Text vom 10. September 2013  
- Begründungsentwurf vom 10. September 2013

Nr.	Träger öffentlicher Belange/ Behörde/Stelle /Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
1.  1.1	<p><b>Amt für Umweltschutz untere Naturschutzbehörde</b> Schreiben vom 06.11.2013</p> <p>Naturschutz und Landschafts- pflege</p> <p>Planung: Versiegelungen in grö- ßerem Ausmaß, Entfall zahlrei- cher, größerer Bäume =&gt; geziel- ter Erhalt größerer Bäume sowie Teilen des Grünbestandes zumin- dest im Bereich öffentlicher Flä- chen; derzeit nicht ausreichend;</p> <p>Geh- und Radweg entlang Stadt- bahn verzichtbar;</p> <p>Bewertung Vogelarten abhängig vom Umfang d. Eingriffe i. d. Ge- hölzbestand.</p>	<p>Über die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus können keine entsiegelten Flächen ausgewiesen wer- den, weil die Schaffung von Wohnraum priorisiert wird. Der Erhalt einzelner Bäume über die Festsetzungen hinaus kann erst im Rahmen der Bauausfüh- rung entschieden werden.</p> <p>Diese für Fußgänger und Radfahrer pro- jizierte Verkehrsfläche erschließt die geplanten, entlang der Mönchfeldstraße gelegenen Wohngebäude, die hier ihre Hauptzugänge und Treppenhäuser ha- ben.</p> <p>Ergebnis „Gutachten Ökologie Ornitho- logie Quetz &amp; Büro für Landschaftspla- nung Koch“ vom Dezember 2014: Im Geltungsbereich wurde 2014 das Vorkommen von insgesamt 27 Vogelar- ten festgestellt. Davon kommen je 13 Arten als Brutvogelarten und 13 als Durchzügler vor; eine Art mit dem Sta-</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>ja</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange/ Behörde/Stelle /Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	=> qualitative Baumbilanz aufstellen;	<p>tus Nahrungsgast. Zwei der Brutvogelarten (Haussperling und Star) sowie 3 Nahrungsgäste sind in der Vorwarnliste der Roten Liste von Baden-Württemberg aufgeführt. Die als Nahrungsgäste vorkommenden Arten Grünspecht, Mäusebussard und Schwarzmilan sind national besonders und streng geschützt; alle übrigen Arten sind besonders geschützt. Durch die Neubebauung wird der Lebensraum verändert. Die mehrheitlich anpassungsfähigen Arten werden sich nach der Aufsiedlung wieder einfinden.</p> <p>Der Haussperling kommt im Bereich der bestehenden Gebäude vor; eine Veränderung dieser Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung der Vorkommen bzw. des Lebensraumes führen könnte, wird mit der Planung nicht initiiert. Der Star kommt mit einem Brutpaar auf einer größeren Freifläche östlich der Suttnerstraße vor. Da auf den Grünflächen größere Altbaumbestände erhalten bleiben, können dort vorhandene Baumhöhlen als Nistplätze genutzt werden. Durch das Aufhängen von Nisthilfen wird der Verlust an Brutmöglichkeiten kompensiert werden (siehe Festsetzung im Bebauungsplan).</p> <p>Weitere relevante Arten wie z. B. Zauneidechsen wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt.</p> <p>Eine zahlenmäßige Baumbilanz liegt vor. Demnach können ca. 60 % der in diesem Plan als Bestand dargestellten Bäume erhalten werden. Der Erhalt von ca. 27 Bäumen kann erst im Rahmen der Bauausführungen entschieden werden. Auf die ca. 75 entfallenden Bäume kommen ca. 85 Neupflanzungen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p>	tlw.

Nr.	Träger öffentlicher Belange/ Behörde/Stelle /Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	<p>Konzept für die Grünplanung erforderlich.</p> <p>Festgesetzte Bäume als Fläche zum Ausgleich für Natur und Landschaft ausweisen;</p> <p>Bebauungsplantext: pv<sub>1</sub> - pv<sub>5</sub> - drei neue Formulierungen.</p> <p>„Außenbeleuchtung“ mit Text als zusätzliche Bestimmung einfügen.</p>	<p>Es ist nicht möglich, für jeden verlorengehenden Baum 2 Exemplare nachzupflanzen.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet umfangreiche Grünplanungen. Darüber hinaus sind keine Konzepte für die Grünplanung erforderlich; im Rahmen der Bauanträge ist eine adäquate Begrünung der Baugrundstücke nachzuweisen.</p> <p>Die nördlich der Bahnlinie und entlang der Mönchfeldstraße vorhandenen Bäume liegen überwiegend in der Fläche, die jetzt aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde. Diese Bäume sind im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Stadtbahn (1984) gesichert worden. Die drei nördlich vorhandenen Bäume werden im Bebauungsplan mit den Baumfestsetzungen gesichert.</p> <p>Die Textkorrekturen/ -ergänzungen wurden so übernommen.</p> <p>Wurde in den Bebauungsplan als Hinweis übernommen.</p>	<p>nein</p> <p>tlw.</p> <p>ja</p> <p>ja</p>
1.2	<p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich; Verlust von 0,13 Bodenindexpunkten nach dem Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS).</p>	<p>Wurde in die Begründung übernommen</p>	<p>ja</p>
1.3	<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Ergänzung der Begründung bzgl. Bolzplatz;</p>	<p>Begründung wurde ergänzt.</p>	<p>ja</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange/ Behörde/Stelle /Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
1.5	=> Kennzeichnung des Geltungsbereichs empfohlen;  Flächenbilanz mit „vorher“ / „nachher“.  Verkehrslärm  Ergänzung des Textes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) um zusätzlichen, formulierten Abschnitt.	Der Bebauungsplan ist bereits hinsichtlich Verkehrsimmissionen gekennzeichnet.  Flächenbilanz wurde aktualisiert. Gegenüberstellung wurde in die Begründung übernommen.  Textvorschlag wurde eingefügt.	ja  ja  ja
1.6	Grundwasserschutz, Altlasten / Schadensfälle, Abwasserbeseitigung, Energie  Keine Hinweise.	---	
2.	<b>Deutsche Telekom</b> Schreiben vom 21.10.2013  Über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen ist mind. 16 Kalenderwochen vor Baubeginn schriftlich zu informieren.  <u>Änderung:</u> Derzeit Prüfung, ob Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Planbereich;  Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen ist sichergestellt.	Nicht Sache des Bebauungsplans; Information im Rahmen der Baumaßnahmen.  Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.	nein  ja

Nr.	Träger öffentlicher Belange/ Behörde/Stelle /Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
3.	<p><b>EnBW Regional AG (neu Netze BW) Regionalzentrum Stuttgart Technik Netze (TN)</b> Schreiben vom 06.11.2013</p> <p>Vor Beginn der Baumaßnahmen: Baufeldfreimachung (Strom + Wasser); neue Leitungen zur Versorgung der Gebäude erforderlich;</p> <p>V-Fläche: zusätzliche Netzstation Strom;</p> <p>bei Baumpflanzungen: Vereinbarung von 1987 einhalten;</p> <p>neues Anschlusskonzept für Strom, Fernwärme und Wasser erforderlich; Bauinteressenten sollen sich möglichst frühzeitig mit Netze BW in Verbindung setzen; insbes. genaue Leistungsangaben;</p> <p>=&gt; zusätzliche V-Fläche für neue Netzstation?</p>	<p>Wird im Rahmen der Bauausführung geregelt.</p> <p>Wurde im Text des Bebauungsplans unter (V) zusätzlich festgesetzt.</p> <p>Die geplanten Baumstandorte können ausnahmsweise verschoben werden; damit sollte die Vereinbarung eingehalten werden können.</p> <p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da weder Standort noch Notwendigkeit geklärt sind; bei Bedarf muss ein Standort auf öffentlicher Fläche (z. B. Grünfläche) gesucht werden.</p>	<p>nein</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>nein</p>
4.	<p><b>Gesundheitsamt</b> Schreiben vom 05.11.2013 Keine Einwände.</p>	<p>Weitere Beteiligung.</p>	<p>ja</p>
5.	<p><b>Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart</b> Keine Einwände. Info über weiteren Verlauf.</p>	<p>Weitere Beteiligung.</p>	<p>ja</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange/ Behörde/Stelle /Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
6.	<b>Kabel BW GmbH</b> Schreiben vom 24.10.2013  Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Kabel BW; Interesse an Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes in Neubaugebieten.	Information wird zur Kenntnis genommen.	---
7.	<b>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg</b> Schreiben vom 06.12.2013  Schließt sich vollinhaltlich der Stellungnahme NABU an; künftig reicht Anfrage an NABU.	Siehe Stellungnahme NABU.	---
8.	<b>Naturschutzbeauftragter Stuttgart</b>	Keine Stellungnahme.	---
9.	<b>Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b> Schreiben vom 05.11.2013  <u>Raumordnung:</u> keine Bedenken.  <u>Flächennutzungsplan (FNP)</u> zeitnah berichtigen; die Wohnbaufläche dann in die Flächenbilanz einer künftigen FNP-Änderung einstellen;  nach Genehmigung Mehrfertigung an Regierungspräsidium Stuttgart; Info bei Berichtigung FNP.  <u>Straßenwesen und Verkehr:</u> Geh- und Radweg entlang Bahnkörper mit 1,2 m hohem Zaun / Geländer+ Kniestab abgrenzen; an Überwegen Zaun/ Geländer hinter die Aufstellfläche; ausreichende Ausleuchtung;  Baumachsen mind. 4,5 m vom Gleis entfernt; Ausnahme: schmalkronige Bäume; Abstände gibt SSB vor.	---  Wird veranlasst und in der Begründung behandelt.   Sache der Bauausführung. Forderung wurde an das städtische Tiefbauamt, das für die Bauausführung zuständig ist, weitergeleitet.   Wurde im Bebauungsplan berücksichtigt (Bäume nur Richtlinie).	ja           ---           ja

Nr.	Träger öffentlicher Belange/ Behörde/Stelle /Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	<p><u>Luftfahrt</u>: keine Bedenken.</p> <p><u>Denkmalpflege</u>: Hinweis auf frühere Anregungen zur Prospektion der Flächen der archäologischen Kulturdenkmale.</p>	<p>---</p> <p>Wurde in den Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>ja</p>
10.	<p><b>Stadtwerke Stuttgart</b> Schreiben vom 09.12.2013 Keine Einwände.</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
11.	<p><b>Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB)</b> Schreiben vom 24.10.2013</p> <p>Zusätzlicher Z-Überweg nicht durch SSB finanziert =&gt; über städtebaulichen Vertrag bzgl. Erschließungskosten abhandeln; Info über aktuellen Sachstand;</p> <p>Geh- u. Radweg entlang der Bahn mit Zaun / 1,2 m hohem Geländer + Kniestab;</p>	<p>Wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt. Z-Überweg ist in der Begründung erwähnt.</p> <p>Sache der Bauausführung. Forderung wurde an das städtische Tiefbauamt, das für die Bauausführung zuständig ist, weitergeleitet.</p>	<p>ja</p> <p>---</p>
	<p>Abstand Baumachse/Gleisachse: bei Kronendurchmesser max. = 6,0 m =&gt; mind. 4,5 m; bei Kronendurchmesser max. = 3,0 m =&gt; mind. 3,0 m.</p>	<p>Wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>	<p>ja</p>
12.	<p><b>Terranets BW GmbH</b> Schreiben vom 10.10.2013 Keine Anlagen im Gebiet des Bebauungsplans. Weitere Beteiligung nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p>
13.	<p><b>Verband Region Stuttgart</b> Schreiben vom 07.11.2013 Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen;</p>	<p>---</p>	<p>---</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange/ Behörde/Stelle /Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	<p>Bebauungsplan in Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen;</p> <p>Weiterhin am Verfahren beteiligen.</p>	<p>Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Wird weiter beteiligt.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>
14.	<p><b>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH</b> Schreiben vom 31.10.2013</p> <p>Keine Einwände.</p> <p>An Haltestelle „Suttnerstraße“ zweiten Z- Überweg einrichten.</p>	<p>Wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p>	ja
15.	<p><b>NABU Gruppe Stuttgart e. V.</b> Schreiben vom 05.11.2013</p> <p>Maßnahme zumindest teilweise „auf der grünen Wiese“; kein Einvernehmen mit Pkt. 5.2 Artenschutzbelange;</p> <p>vor Fortführung der Planung:</p> <p>Brutvogeluntersuchung, Erfassung Wildbienen- und Heuschreckenarten, weitere Insektengruppen; Untersuchungen als Rast- und Nahrungsgebiet (Zugzeiten / Winter);</p>	<p>Ergebnis „Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz &amp; Büro für Landschaftsplanung Koch“ vom Dezember 2014: Im Geltungsbereich wurde 2014 das Vorkommen von insgesamt 27 Vogelarten festgestellt. Davon kommen je 13 Arten als Brutvogelarten und 13 als Durchzügler vor; eine Art mit dem Status Nahrungsgast. Zwei der Brutvogelarten (Haussperling und Star) sowie 3 Nahrungsgäste sind in der Vorwarnliste der Roten Liste von Baden-Württemberg aufgeführt. Die als Nahrungsgäste vorkommenden Arten Grünspecht, Mäusebussard und Schwarzmilan sind national besonders und streng geschützt; alle übrigen Arten sind besonders geschützt. Durch die Neubebauung werden diese Arten in ihrem Lebensraum nicht erheblich eingeschränkt. Es sind keine besonderen Maßnahmen zu deren Schutz erforderlich.</p>	tlw.

Nr.	Träger öffentlicher Belange/ Behörde/Stelle /Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	<p>folgende Modifizierungen:</p> <p>Einbeziehung bestehender Grünzonen + Gehölze in den Planbereich,</p> <p>verbindliche Vorgabe: Grünanlagen mit eher natürlichem Charakter,</p> <p>Erhalt + strukturelle Verbesserung (Neupflanzung) Streuobstwiesenrest,</p> <p>Verzicht auf 9-stöckiges Gebäude wegen störender Wirkung auf Arten wie den Schwarzmilan, der größere Reviere beansprucht (Nähe zum Naturschutzgebiet Unteres Feuerbachtal mit dem Eschbachwald);</p>	<p>Der Haussperling kommt im Bereich der bestehenden Gebäude vor; eine Veränderung dieser Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung der Vorkommen bzw. des Lebensraumes führen könnte, wird mit der Planung nicht initiiert. Der Star kommt mit einem Brutpaar auf einer größeren Freifläche östlich der Suttnerstraße vor. Da auf den Grünflächen größere Altbaumbestände erhalten bleiben, können dort vorhandene Baumhöhlen weiterhin als Nistplätze genutzt werden; überdies wird durch das Aufhängen von Nisthilfen der Verlust an Brutmöglichkeiten kompensiert werden (Siehe Festsetzung im Bebauungsplan). Weitere relevante Arten wie z. B. Zauneidechsen wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt.</p> <p>Eine Ausweitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als nicht notwendig angesehen.</p> <p>Begriff „Blumenrasen“ wurde in den pv-Festsetzungen übernommen.</p> <p>Die geplanten Wohnhäuser sowie die notwendigen Flächen für Garagen und Stellplätze lassen hier keinen Erhalt von Streuobststrukturen zu. Der tatsächliche Flächenverbrauch durch baurechtlich notwendige Stellplätze kann erst im Rahmen der Bauausführung bestimmt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt Prioritäten für den Wohnungsbau; mit dem 10-stöckigen Gebäude an der Kreuzung Balthasar-Neumann-Straße / Suttnerstraße ist ein städtebaulicher Hochpunkt gesetzt. Ein Verzicht darauf widerspricht dem politisch einstimmig beschlossenen Konzept, hier Wohnungen zu errichten. Es</p>	<p></p> <p>nein</p> <p>ja</p> <p>nein</p> <p>nein</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange/ Behörde/Stelle /Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	berück- sichtigt
	<p>verbindliche Vorgaben zum Einbau von Nistbausteinen und Nisthilfen;</p> <p>Vorgaben zum Aufhängen von Nistkästen an Bäumen.</p>	<p>wird davon ausgegangen, dass Arten, die große Reviere beanspruchen, nicht maßgeblich negativ betroffen sind, zumal in der Umgebung bereits mehrere hohe Gebäude vorhanden sind.</p> <p>Als Ergebnis des vorliegenden Artenschutzgutachtens sind für den Star Nisthilfen anzubringen. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p>	ja
16.	<p><b>Regierungspräsidium Freiburg</b> <b>Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> Schreiben vom 27.03.2015</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	Ist jeweils im Rahmen der Bauausführung zu prüfen.	---