

Ausführliche Antragsbegründung

1. Planungsziele / Verfahrensart
2. Entbehrlichkeitsprüfung
3. Wettbewerb
4. Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss
5. Beteiligung der Öffentlichkeit
6. Beteiligung der Behörden
8. Umweltbelange
9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell / Städtebaulicher Vertrag
11. Weitere Verträge / Vereinbarungen
11. Planungsvorteil
12. Finanzielle Auswirkungen
13. Flächenbilanz / Kennziffern

1. Planungsziele / Verfahrensart

Planungsziel

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 und lebendiges Quartier mit Kirchengebäude, 4-gruppiger Kindertageseinrichtung und ca. 64 Wohnungen. Diese sollen überwiegend an Menschen über 60 Jahre vermietet werden. Aufgrund des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) werden ca. 17 Wohnungen als geförderte Sozialmietwohnungen geschaffen. Ergänzend ist ein Beratungszentrum / Pflegestützpunkt oder eine ähnliche Nutzung derzeit von der Caritas Stiftung Stuttgart geplant. Die Umsetzung der beabsichtigten Bebauung erfordert ein neues Planungsrecht.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt, um eine bisher bereits bebaute Fläche mit höher baulicher Dichte neu zu ordnen. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben (Anlage 2).

2. Entbehrlichkeitsprüfung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 setzt für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche fest. Die Entbehrlichkeitsprüfung 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 eine Kindertagesstätte mit 4 Ganztagsgruppen erstellt wird. Die Kindertagesstätte soll Raum für 20 Kinder von 0 – 3 Jahren und 40 Kinder von 3 – 6 Jahren bieten und eine notwendige Außenspielfläche von 600 m² vorhalten. Aus Brandschutzgründen sind die Plätze für die 0- bis 3-Jährigen im Erdgeschoss vorzusehen.

3. Wettbewerb

Die katholische Kirche und die Caritas Stiftung Stuttgart haben als Projektentwickler des Vorhabens einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Der Bezirksbeirat Mühlhausen hat am 19. Juli 2016 der Auslobung des Wettbewerbs zugestimmt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 26. Juli 2016 die Preisrichter benannt und vom Auslobungstext zum Wettbewerb Kenntnis genommen (GRDRs 518/2016). Der Entwurf von Ackermann und Raff Architekten, Stuttgart, wurde bei der Preisgerichtssitzung am 10. Februar 2017 mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Dieser wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses dem Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt. Er dient dem Bebauungsplan als Grundlage.

4. Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksbeirat Mühlhausen hat am 28. März 2017 der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt. Am 4. April 2017 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart einstimmig ohne Anregungen beschlossen, den Bebauungsplan Steinbuttstraße / Am Mönchsteinplatz (Mühl 88) aufzustellen (GRDRs 182/2017).

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat in seiner Sitzung am 1. Oktober 2019 einstimmig beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung vom 16. Mai 2019 öffentlich auszulegen (GRDRs 843/2019). Zuvor hat der Bezirksbeirat Mühlhausen am 24. September 2019 dem Auslegungsbeschluss einstimmig zugestimmt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 18. April bis 24. Mai 2017 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Mühlhausen ausgelegt wurden und eingesehen werden konnten.

Der Erörterungstermin fand am 24. April 2017 im Bezirksrathaus Mühlhausen statt, es nahmen 15 Bürgerinnen und Bürger teil. Die Anregungen aus dem Erörterungstermin sowie die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, sind in Anlage 5 mit der Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt. Es wurden Anregungen vorgebracht zu Erschließung, Sichtbeziehungen, Verschattung und dem Erfordernis einer Kindertagesstätte. Diese konnten größtenteils nicht berücksichtigt werden.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte zwischen dem 18. Oktober 2019 und 22. November 2019 und wurde im Amtsblatt Nr. 41 am 10. Oktober 2019 bekannt gegeben.

Neben dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB umweltbezogene Stellungnahmen, Gutachten sowie Datengrundlagen für die Dauer von 31 Tagen im Amt für Stadtplanung und Wohnen öffentlich ausgelegt und im Internet bereitgestellt.

Es lag kein wichtiger Grund im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, der eine längere Frist der Auslegung erfordert hätte. Es handelt sich um ein vergleichsweise kleines Plangebiet; der Umfang der Festsetzungen ist überschaubar. Die Planungen der Vorhabenträger wurden der Öffentlichkeit bereits informell durch die Kirchengemeinde St. Johannes-Maria-Vianney vorgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von einem Beteiligten Anregungen zu Sichtbeziehungen und Verschattung vorgebracht. Die Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden und sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in Anlage 6 dargestellt.

6. Beteiligung der Behörden

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25. April 2017 und ist in der Anlage 7 dokumentiert. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. Februar 2019 beteiligt. Die eingegangenen Schreiben und die Stellungnahme der Verwaltung ist in Anlage 8 dargestellt. Soweit erforderlich und geboten, wurden die vorgebrachten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Erneute Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17. Oktober 2019 erneut beteiligt. Die dabei vorgebrachten Anregungen sind in Anlage 9 dargestellt. Es wurden keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die Änderungen erforderlich gemacht hätten.

7. Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 16. Mai 2019 dargelegt. Auf die Anlage 2 wird verwiesen.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt, um eine bisher bereits bebaute Fläche mit höherer baulicher Dichte neu zu ordnen. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben (Anlage 2). Im Verfahren nach § 13 a BauGB sind die Umweltprüfung und der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. 2a BauGB nicht erforderlich. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich.

Unabhängig davon werden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Diese sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2) dargestellt und bewertet. Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange basiert auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen,

Gutachten und Aussagen sowie auf durchgeführten Erhebungen und freizugänglichen Informationen. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Neubebauung sind nicht zu erwarten. Die Umweltbelange werden schutzgutbezogen im Folgenden zusammengefasst.

8.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Die Neubebauung 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, dennoch sind Blickbezüge durch die Gebäudezwischenräume in südwestliche Richtung zum Max-Eyth-See teilweise weiterhin möglich. 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 Kindertagesstätte wäre mit diesem Planungsrecht umsetzbar, ebenso das Kirchengebäude. Eine Wohnnutzung und die Beratungsstätte / Pflegestützpunkt wären jedoch 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 Verkehrsaufkom-

men erwarten lässt. Nach aktuellem Stand der Planung 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. BImSchV (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. BImSchV 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 können ebenfalls eingehalten werden. 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 Neubaufvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Anforderungen der TA Lärm zu überprüfen.

Das Neubaufvorhaben 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.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

8.2.1 Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexe

Die nicht bebauten Flächen 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.

8.2.2 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.

Vögel

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 des Vorhabens 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 unmittelbarem 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 wurden 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.

Fledermäuse

An Fledermäusen konnten vier streng geschützte und nach 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, Rauhaufledermaus 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. Hierüber ist mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt ein entsprechender Vertrag zu schließen. Weitere 5 Fledermauskästen sind innerhalb des Geltungsbereiches nach Beendigung der Baumaßnahme an geeigneter Stelle aufzuhängen. Regelungen dazu trifft der städtebauliche Vertrag.

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.

8.3 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.

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

8.5 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 abgesehen.

Luft

Die Prognosekartierung für 2015 zur Feinstaubbelastung (PM10) zeigt für die Steinbuttstraße Jahresmittelwerte unterhalb $21 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Die Prognosekarte für 2015 Stickoxid (NO₂) zeigt Jahresmittelwerte von 26 - 27 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Es ist hinsichtlich dieser verkehrsbedingten Immissionen und der geschätzten 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.

8.6 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 damit verbundene Fernwirkung wurde bei der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Die punktförmige Bebauung ermöglicht trotz dichter Bebauung weiterhin Blickbeziehungen vom Mönchsteinplatz und von den Wohngebäuden in die umgebende Landschaft.

8.7 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 archäologische 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 Parkplatzebenen, mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern 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.

8.8 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 werden. Es können ca. 64 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.

8.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

8.10 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 aktuellem 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 wurden 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.

8.11 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.

9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell / Städtebaulicher Vertrag

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Durch das SIM soll ein Teil der neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden. Dabei sind mindestens 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen für den preisgebundenen Wohnungsbau vorzusehen.

Nach aktuellem Planungsstand wird die Caritas Stiftung Stuttgart auf einer Fläche von ca. 795 m² ca. 17 Sozialmietwohnungen (SMW) erstellen. Die Wohneinheiten unterliegen jeweils einer Miet- / Belegungs-Bindungsdauer von 30 Jahren. Die geförderten Wohnungen sind in die Grundstücksliste für den geförderten Wohnungsbau aufgenommen und mit der Wohnbauförderung und dem Sozialamt abgestimmt.

Die Grundvereinbarung zu SIM wurde am 19. Juni 2017 unterzeichnet. Zur Sicherung der SIM-Konditionen, schuldrechtlicher Vereinbarungen sowie von Dienstbarkeiten wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der am 9. September / 11. September 2019 unterschrieben wurde.

10. Weitere Verträge / Vereinbarungen

Neben dem städtebaulichen Vertrag sind weitere Verträge erforderlich:

- Grundstückstauschvertrag
- Baudurchführungsvertrag
- Vereinbarung zu Dienstbarkeiten auf Grundstück 384/1 wegen Errichtung einer neuen Trafostation
- Gestattungsvertrag wegen Artenschutzmaßnahmen mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt (67)

11. Planungsvorteil

Nach Aussage des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil rund 4,5 Mio. Euro. Dabei wurde der Bodenwert der Gemeinbedarfsfläche mit 0 Euro / m² angesetzt. Es handelt sich hierbei um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Ein so ermittelter Planungsvorteil ist nicht geeignet, um daraus Folgen für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM abzuleiten.

12. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten, die sich aus der Planung ergeben, werden vom Planungsbegünstigten entsprechend den Regelungen im städtebaulichen Vertrag vollumfänglich übernommen. 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.

13. Flächenbilanz / Kennziffern

Kennziffern

Die Planung der Caritas Stiftung Stuttgart sieht am Standort eine Wohnfläche von ca. 3 920 m² mit ca. 64 Wohnungen vor. Diese sollen überwiegend an Menschen über 60 Jahre vermietet werden. Es wird jedoch nicht ausgeschlossen, dass ggf. aus finanziellen Gründen ein Verkauf einiger Wohnungen erfolgen muss.

Aufgrund SIM werden ca. 17 Wohnungen als geförderte Sozialmietwohnungen geschaffen. Ergänzend ist derzeit ein Beratungszentrum / Pflegestützpunkt oder eine ähnliche Nutzung auf einer Nutzfläche von ca. 150 m² von der Caritas Stiftung Stuttgart geplant. Die Kindertagesstätte wird mit vier Gruppen neu errichtet und bietet Platz für insgesamt 60 Kinder.

Die kirchliche Nutzung soll eine Nutzfläche von ca. 450 m² haben und wurde im Vergleich zum Bestand verkleinert.

Flächenbilanz

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

Bestand

Sondergebiet	5 387 m ²
Öffentliche Grünfläche	241 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	422 m ²

Planung

Allgemeines Wohngebiet	4 005 m ²
Gemeinbedarf	1 365 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	439 m ²
Verkehrsgrün	241 m ²