

## Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

### Wohnquartier am Julius- Brecht-Haus ( Mühl 87 ) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

#### Begründung



# **Begründung zum Bebauungsplan**

## **Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus (Mühl 87)**

### **Inhaltsverzeichnis**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Plangebiet</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Lage und Abgrenzung  | 4         |
| 1.2      | Bestandssituation  | 4         |
| <b>2</b> | <b>Ziele und Zwecke der Planung</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1      | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung  | 4         |
| 2.2      | Planungsrechtliche Ausgangssituation / Geltendes Recht   | 5         |
| 2.3      | Andere Planungen   | 5         |
| 2.4      | Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB   | 6         |
| 2.5      | Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)  | 6         |
| <b>3</b> | <b>Städtebauliche Konzeption und Mobilitätskonzept</b>   | <b>7</b>  |
| 3.1      | Städtebauliche Konzeption  | 7         |
| 3.2      | Freiflächenkonzept   | 8         |
| 3.3      | Mobilitätskonzept  | 8         |
| <b>4</b> | <b>Erschließung</b>  | <b>9</b>  |
| 4.1      | Anbindung an das öffentliche Straßennetz / Öffentlicher Personennahverkehr                       | 9         |
| 4.2      | Stellplätze  | 9         |
| 4.3      | Öffentliche Parkierungsflächen   | 10        |
| 4.4      | Fahrradstellplätze   | 11        |
| 4.5      | Fußwege / Anbindungen  | 11        |
| <b>5</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>   | <b>12</b> |
| 5.1      | Wasserversorgung   | 12        |
| 5.2      | Stromversorgung  | 12        |
| 5.3      | Schmutzwasser und Niederschlagswasser  | 12        |
| 5.4      | Energieversorgung / Fernwärme  | 12        |
| 5.5      | Müllentsorgung   | 12        |
| <b>6</b> | <b>Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen</b>                                       | <b>13</b> |
| 6.1      | Art der baulichen Nutzung  | 13        |
| 6.2      | Maß der baulichen Nutzung  | 13        |
| 6.3      | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen                                   | 15        |
| 6.4      | Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen  | 15        |
| 6.5      | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte   | 16        |
| 6.6      | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 17        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 6.7       | Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen | 18        |
| 6.8       | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  | 20        |
| 6.9       | Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers   | 20        |
| <b>7</b>  | <b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b>  | <b>20</b> |
| 7.1       | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dach- und Fassadengestaltung   | 20        |
| 7.2       | Werbeanlagen   | 21        |
| 7.3       | Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen   | 21        |
| 7.4       | Beschränkung und Ausschluss von Außenantennen  | 21        |
| <b>8</b>  | <b>Umweltbelange</b>   | <b>21</b> |
| 8.1       | Umweltbelange / Gutachten  | 21        |
| 8.2       | Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit  | 22        |
| 8.3       | Verkehrslärm   | 23        |
| 8.4       | Anlagenlärm (TA Lärm)  | 25        |
| 8.5       | Sportlärm  | 26        |
| 8.6       | Schutzgut Tiere und Pflanzen   | 26        |
| 8.7       | Schutzgut Boden und Fläche   | 28        |
| 8.8       | Schutzgut Wasser   | 29        |
| 8.9       | Schutzgut Klima und Luft   | 30        |
| 8.10      | Schutzgut Landschaft und Erholung  | 31        |
| 8.11      | Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe  | 31        |
| 8.12      | Störfallbetriebe   | 32        |
| 8.13      | Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz   | 32        |
| <b>9</b>  | <b>Wohnungsgemeinde/ Sozialverträglichkeit</b>   | <b>33</b> |
| 9.1       | Wohnungsgemeinde   | 33        |
| 9.2       | Soziale Infrastruktur  | 34        |
| 9.3       | Pflegewohnungsgemeinschaften   | 35        |
| <b>10</b> | <b>Bodenordnende Maßnahmen/ Planverwirklichung</b>   | <b>35</b> |
| <b>11</b> | <b>Finanzielle Auswirkungen</b>  | <b>35</b> |
| <b>12</b> | <b>Flächenbilanz/Kennziffern</b>   | <b>35</b> |
| 12.1      | Kenndaten  | 35        |
| 12.2      | Wohnungsbau  | 35        |
| 12.3      | Soziale Infrastruktur  | 36        |

## **1 Plangebiet**

### **1.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mühlhausen am nordöstlichen Rand des Stadtteils Freiberg. Es umfasst die Grundstücke Flst. 3973 und 3975 mit den Gebäuden Adalbert-Stifter-Straße 2 - 18 und Wallensteinstraße 11 A - E sowie das städtische Flurstück 3977. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Westen von der Mönchfeldstraße,
- im Osten von der Adalbert-Stifter-Straße sowie
- im Süden vom Werfelweg und angrenzender Wohnbebauung sowie dem Michaelshaus der evangelischen Kirche.

Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 4,7 ha.

### **1.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet ist Teil eines bestehenden Wohngebiets aus den 1960er und 1970er Jahren. Im Plangebiet befinden sich das Julius-Brecht Hochhaus mit 23 Geschossen und zwei weitere Wohngebäude in gebogener Zeilenstruktur mit vier bis sieben Geschossen. Dort sind 599 Wohneinheiten untergebracht, wobei 303 Wohneinheiten im Besitz der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG und 296 Wohneinheiten im Besitz der Genossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG sind.

Südlich des Julius-Brecht-Hauses liegt eine zentrale Freifläche mit einem umfangreichen alten Baumbestand, einem Kinderspielplatz und Sitzgelegenheiten. Die Parkierung ist zum einen oberirdisch östlich vor dem Julius-Brecht-Haus und nördlich vor dem Gebäude Wallensteinstraße 11 A – E angeordnet sowie in einer Tiefgarage mit drei Zufahrten unterhalb der oberirdischen Parkplätze vor dem Julius-Brecht-Haus sowie in einem zweigeschossigen Parkdeck am nordöstlichen Rand des Plangebiets.

Im weiteren Verlauf der Adalbert-Stifter-Straße liegt östlich des Plangebiets der Sportpark Freiberg-Mönchfeld des TV Cannstatt 1864 e.V. Auf dem Sportgelände befinden sich ein Rasenplatz, ein Kunstrasenplatz, ein Beachvolleyballfeld und zwei Gebäude. In den Gebäuden sind das Bürgerhaus Freiberg/Mönchfeld, Umkleidekabinen, eine Sportlerklause mit vier Kegelbahnen, eine Sportkindertagesstätte, eine Halle mit Umkleideräumen und eine Bewegungslandschaft für Kinder untergebracht.

## **2 Ziele und Zwecke der Planung**

### **2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Genossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG und die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG beabsichtigen als Eigentümer der bebauten Flurstücke im Plangebiet, das bestehende Wohnquartier im Bereich Mönchfeldstraße / Adalbert-Stifter-Straße mit 599 Wohneinheiten durch eine Neubebauung zu ergänzen. Damit können ca. 128 zusätzliche genossenschaftliche Mietwohnungen auf dem Areal realisiert werden.

An der Kreuzung Mönchfeldstraße / Adalbert-Stifter-Straße soll die bestehende zweigeschossige Parkgarage abgerissen und durch einen Wohnungsneubau ersetzt werden. Zusätzlich ist der Bau einer zweigeschossigen Kindertagesstätte mit drei Gruppen geplant.

Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel der Innenentwicklung, da auf einem bereits heute bebauten Grundstück weiterer Wohnraum geschaffen wird. Durch die Bebauung kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Das Bebauungskonzept kann mit dem vorhandenen Planrecht nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Neben der Neuplanung werden auch die Flächen der Bestandswohngebäude und dazugehöriger Freiflächen in den Geltungsbereich mit einbezogen. Diese bleiben jedoch in ihrer jetzigen Form bestehen. Eine Einbeziehung der Bestandsflächen in den neuen Bebauungsplan ist aufgrund der geplanten Neuordnung der Flurstücke und der Erhöhung des Nutzungsmaßes erforderlich.

Die Genossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG und die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG haben ein Gutachterverfahren durchführen lassen (GRDRs 466/2017). Das Bebauungskonzept des Preisträgers (EMT Architektenpartnerschaft Stuttgart) ist Grundlage für den Bebauungsplan.

## **2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation / Geltendes Recht**

### Regionalplan

Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen der Raumnutzungskarte des Regionalplans (Verband Region Stuttgart) in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG).

### Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Entlang der Adalbert-Stifter-Straße ist ein Grünkorridor dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan stellt entlang der Adalbert-Stifter-Straße einen Grünkorridor und entlang der Mönchfeldstraße eine straßenbegleitende Baumallee als Maßnahme dar.

### Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans 1977/004 Hochhaus Julius Brecht. Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 bestimmt.

## **2.3 Andere Planungen**

### Denkmalschutz / Archäologie

Im Geltungsbereich des Plangebiets und dem unmittelbaren Umfeld sind folgende Belange der Archäologie berührt:

- Vorgeschichtliche Siedlungsspuren Adalbert-Stifter-Straße 2, 4, 6 (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 28)
- Urnenfelderzeitliches Gräberfeld Adalbert-Stifter-Straße 6/1, Flundernweg 14 A (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 4).

Innerhalb des Geltungsbereichs ist daher bei Bodeneingriffen grundsätzlich auch unter den bereits bestehenden Straßen bzw. Parkierungsflächen u. a. mit archäologisch relevanten Siedlungsfunden und -befunden sowie Bestattungen zu rechnen, bei denen es sich aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlich-dokumentarischen Gründen um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln kann.

Entsprechende Hinweise des Landesdenkmalamts zum Umgang mit Eingriffen in den Untergrund sind unter Hinweise im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.

#### Vergnügungsstättenatzung

Es gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mühlhausen (2020/16). Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sind im Plangebiet nicht zulässig.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Mit dem 2008 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor. Das Plangebiet liegt außerhalb der dort genannten Entwicklungsbereiche für Einzelhandel.

#### Stellplatzatzung

Im Plangebiet gilt die Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart (GRDrs 447/2020). Diese ermöglicht im Plangebiet eine Minderung der notwendigen Stellplatzanzahl bei Wohnungen entsprechend der Satzungsvorgaben.

## **2.4 Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB**

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind gegeben.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von bebauten Flächen im Innenbereich und trägt dazu bei, die Bevölkerung mit Wohnraum und einer Gemeinbedarfseinrichtung (Kindertagesstätte) zu versorgen.

Die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20 000 m<sup>2</sup> wird mit den getroffenen Festsetzungen nicht überschritten. Die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) beträgt ca. 4,7 ha. Der neu aufzustellende Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor.

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 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz bestehen nicht.

## **2.5 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Die Neubaumaßnahme fällt unter das vom Stuttgarter Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). Das SIM regelt, dass mindestens 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für den preisgebunde-

nen Wohnungsbau vorzusehen sind. Diese sollen zur Hälfte als Sozialmietwohnungen und zur anderen Hälfte als Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher umgesetzt werden (vgl. Ziffer 9.1). Die Bindungsdauer beträgt jeweils 15 Jahre. Die förderbaren Wohnungen sind in die Wohnungsliste für den geförderten Wohnungsbau aufgenommen.

Weiterhin regelt das SIM die vollständige Übernahme der durch das Bauvorhaben ausgelösten Kosten durch die Vorhabenträgerinnen. Die Vorhabenträgerinnen werden zur Herstellung einer dreigruppigen Tagesstätte für Kinder und zu zwei Pfliegewohngemeinschaften verpflichtet. Außerdem regelt das SIM die städtebaulichen Mindestqualitätsstandards an das Bauvorhaben.

Zur Sicherung der SIM-Konditionen wurde mit den Vorhabenträgerinnen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **3 Städtebauliche Konzeption und Mobilitätskonzept**

#### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Das bestehende Wohnquartier soll baulich weiter verdichtet werden. Zugunsten von neuen Wohnungen und zwei Pfliegewohngemeinschaften sowie einer Kindertagesstätte soll die zweigeschossige Parkgarage im nordöstlichen Bereich des Plangebiets abgerissen werden. Die baulichen Ergänzungen und Veränderungen umfassen einen ca. 8 500 m<sup>2</sup> großen Bereich angrenzend an die Mönchfeldstraße und die Adalbert-Stifter-Straße.

Das Bebauungskonzept ging aus einem Gutachterverfahren hervor und sieht drei Zeilengebäude vor, die um einen zentralen Hofbereich gruppiert sind. Die Kindertagesstätte ist als separater Baukörper westlich des Wohnensembles vorgesehen. Der Entfall der Parkgarage wird durch eine zweigeschossige Tiefgarage unterhalb der Neubebauung kompensiert.

Das Bebauungskonzept aus dem Gutachterverfahren kann im Wesentlichen umgesetzt werden. Auf Anregung des Preisgerichts wurde der südliche Baukörper einige Meter nach Süden verschoben. Die Kindertagesstätte musste aufgrund von Leitungen in ihrer Anordnung leicht verändert werden. Der östliche Baukörper entlang der Adalbert-Stifter-Straße wurde im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis um ein Geschoss erhöht, um u. a. die Verteilung der Wohnflächen unter den Genossenschaften anzugleichen. Die im Gutachterverfahren vorgeschlagene Höhenstaffelung der Gebäude bleibt jedoch in den Grundzügen bestehen.

Die Geschossigkeit der Wohngebäude variiert zwischen fünf Geschossen an der Erschließungsstraße (Baufeld 1) und acht bis sechs Geschossen an der Mönchfeldstraße (Baufeld 3) sowie sieben bis sechs Geschossen an der Adalbert-Stifter-Straße (Baufeld 2).

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von der internen Erschließungsstraße aus. Es werden neue Fußwegeverbindungen im Quartier und zu den öffentlichen Haltestellen geschaffen.

Für den Bereich der Bestandsgebäude im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets sind keine städtebaulichen Veränderungen geplant. Die beiden mehrgeschossigen gebogenen Zeilenbauten aus dem Jahr 1974 (Adalbert-Stifter-Straße 10 – 18, Wallensteinstraße 11 A - E) und das Julius Brecht Hochhaus aus dem Jahr 1969 (Adalbert-Stifter-Straße 2 - 8) sollen wie auch die oberirdischen Parkieranlagen und vorhandenen Freiflächen erhalten bleiben.

Die überbaubare Grundstücksfläche beim Gebäude Wallensteinstraße 11 E wird aufgrund des Leitungsrechts geringfügig angepasst. Das Julius-Brecht-Hochhaus bleibt in seiner Dimension mit 23 Geschossen als Solitär auf dem Areal prägend. Die beiden anderen Bestandsgebäude sind mit ihren fünf bis sieben Geschossen wesentlich niedriger.

### **3.2 Freiflächenkonzept**

Im Zuge der Neuplanung wurde für den nordöstlichen Bereich des Plangebiets ein Freiflächenkonzept erarbeitet und in einem Freiflächengestaltungsplan verankert. Dieser ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und bildet die Grundlage für die Baumfestsetzungen. Die Planung sieht entlang der Straßen eine flankierende Baumbepflanzung vor, die Gehwegflächen sind zurückgesetzt. Im Hofbereich sind drei Hochbeete mit Bäumen und einem kleinen Spielplatzangebot vorgesehen.

Private grüne Freibereiche und Vorzonen auf den Eingangsseiten der Gebäude bilden eine grüne Einfassung des gemeinschaftlichen Hofbereichs. Südlich des Baufeld 3 ist ein gemeinschaftlicher Freibereich für die Pflengewohngemeinschaften vorgesehen, welche mit Bäumen eingerahmt wird. Auch im Bereich der Freiflächen der Kindertageseinrichtung sind Bäume als Gestaltungs- und Beschattungselement geplant.

Die Spielflächen gemäß der Landesbauordnung sollen zu einem Teil im Blockinnenbereich der neu geplanten Gebäude und zum anderen Teil im Bereich westlich des Julius-Brecht Hochhauses nachgewiesen werden. Dies ermöglicht eine größere Begrünung des Blockinnenbereichs der Neubebauung, zudem bietet die parkartige Freifläche westlich des Hochhauses viel Schatten und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder.

Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Plangebiets werden in der heute bestehenden Gestaltung planungsrechtlich gesichert. Der Parkcharakter, geprägt durch großkronige Platanen, mit einer hohen Aufenthaltsqualität westlich des Julius-Brecht Hochhauses soll erhalten bleiben. Die Grünfläche südlich des Gebäudes Adalbert-Stifter-Straße 10 - 18 mit überwiegend großkronigen Bäumen soll als Grünfläche mit einzelnen Bäumen bestehen bleiben. Hier sind insbesondere Ahornarten prägend (vgl. Ziffer 8.6).

Im Vorbereich des Julius-Brecht Hochhauses sollen die vorhandenen Parkierungsanlagen sowie Grünbereiche neu geordnet werden, da in diesem Bereich entlang der Erschließungsstraße die Müllbehälterstandorte für die Neuplanung als auch für die Bestandsgebäude Adalbert-Stifter-Straße 2 - 8 untergebracht werden sollen.

### **3.3 Mobilitätskonzept**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von den Genossenschaften ein umfassendes Mobilitätskonzept mit finanzieller Unterstützung der Landeshauptstadt Stuttgart erstellt. Zudem wurde eine Umfrage unter den Mietern der Bestandsgebäude sowie Bewohnerworkshops vor Ort durchgeführt. Es konnte aufgezeigt werden, dass die Anzahl der Stellplätze reduziert werden kann, wenn geeignete Maßnahmen für ein nachhaltiges Mobilitätsangebot angeboten werden.

Folgende Maßnahmen sind von den Genossenschaften umzusetzen und im städtebaulichen Vertrag geregelt:

- Erweiterung der Fahrradabstellplätze im Bestand  
Im Bestandsgebäude Adalbert-Stifter-Straße 2 – 8 sind neue Fahrradstellplätze zu errichten (vgl. Ziffer 4.4).
- Schaffung neuer Gehwege zur besseren Anbindung an den ÖPNV  
Im Zuge der Neubebauung werden neue Fußwege angelegt und die Anbindung an die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs verbessert (vgl. Ziffer 4.5).
- Flächenbereitstellung für drei Car-Sharingfahrzeuge  
Ferner ist im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass dauerhaft drei Stellplätze für Car-Sharing zur Verfügung zu stellen sind, sofern der Bedarf von Seiten der Anbieter besteht. Zwei Car-Sharingfahrzeuge werden bereits seit 2017 von den Genossenschaften auf ihren oberirdischen Stellplätzen vorgehalten.

Zudem beabsichtigen die Genossenschaften, ihren Mietern über einen Zeitraum von mehreren Jahren analog zum Jobticket einen Zuschuss zu einem ÖPNV-Ticket zu geben.

Die Umsetzung der Maßnahmen soll in Teilen schon vor dem Abriss der Parkgarage starten, um auch die Phase der Bauzeit zu bedienen.

Zur Förderung der E-Mobilität wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass mindestens 20 % der Tiefgaragenstellplätze in der neu zu errichtenden Tiefgarage mit einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (Langsam laden 11 KW) auszurüsten sind. Des Weiteren ist geplant, auf zwei öffentlich gewidmeten Parkplätzen Ladeinfrastruktur für E-Mobilität einzurichten. Der städtebauliche Vertrag regelt dazu, dass die Genossenschaften die erforderlichen Flächen dafür bereitstellen sowie die Anschlussleistung bei ihrer Elektroplanung mitberücksichtigen und mit dem Versorgungsträger (Netze BW) so abstimmen.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das öffentliche Straßennetz / Öffentlicher Personennahverkehr**

Die verkehrlichen Belange wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Adalbert-Stifter-Straße und die von dort abgehende Stichstraße. Für die Stichstraße wird ab der Einmündung zur Adalbert-Stifter Straße auf einer Länge von ca. 150 m ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Fläche soll öffentlich gewidmet werden. Regelungen dazu trifft der städtebauliche Vertrag.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gesichert. Die Haltestelle „Freiberg“ befindet sich ca. 50 m nördlich des Plangebiets. Die Haltestelle wird von der Stadtbahnlinie U 7 bedient. Weiterhin wird die Haltestelle von der Buslinie 54 und vom Nachtbus N 5 angefahren.

### **4.2 Stellplätze**

Im Plangebiet sind aktuell ca. 528 Stellplätze oberirdisch und unterirdisch vorhanden. Davon sind 264 Stellplätze in der Parkgarage untergebracht, die abgerissen werden soll. Nördlich des Gebäudes Wallensteinstraße 11 A – 11 D ist eine oberirdische Stellplatzfläche mit ca. 15 Stellplätzen vorhanden. Weitere ca.

151 oberirdische Stellplätze befinden sich östlich des Julius-Brecht-Hauses. Zudem gibt es unter diesen Stellplätzen eine Tiefgaragenanlage mit verschiedenen Zufahrten und ca. 98 Stellplätzen.

Ca. 264 Stellplätze sind nach Abriss der Parkgarage im Bestand noch vorhanden; die restlichen notwendigen Stellplätze sollen in einer neuen zweigeschossigen Tiefgarage hergestellt werden. Die aktuelle Planung sieht dort eine Unterbringung von ca. 183 Stellplätzen vor, sodass insgesamt ca. 447 Stellplätze für die Nutzungen im Plangebiet zur Verfügung stehen.

Regelungen zu einer Minderung der Stellplatzverpflichtung nach § 74 Abs. 2 LBO werden in Hinblick auf die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (GRDRs 447/2020) nicht getroffen. Durch den guten ÖPNV Anschluss kann im Bereich des Plangebiets nach der Stellplatzsatzung der Stadt Stuttgart der Stellplatznachweis für die Wohnungen um 40 % und für Wohnungen des sozialen Mietwohnungsbaus um 70 % gemindert werden. Das geplante Stellplatzangebot ist auf Basis dieser Anforderungen umsetzbar, da sowohl die Neuplanung als auch der Bestand in die Minderung einbezogen werden können.

#### Tiefgaragen

Die Zufahrt der geplanten neuen Tiefgarage soll wie bei den Tiefgaragen im Bestand von der Erschließungsstraße aus erfolgen. Der Bebauungsplan regelt, dass die Zufahrten zu Tiefgaragen nur im gekennzeichneten Bereich zulässig sind. Im WA<sub>1</sub> liegt die geplante Ein- und Ausfahrt ca. 25 m von der Einmündung zur Adalbert-Stifter-Straße entfernt. Eine allseitige Einhausung ist aus Gründen des Schallschutzes erforderlich und wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren gesichert. Dabei sind entsprechende Anforderungen an die Sichtbezüge zu berücksichtigen. Durch die Ableitung der Kraftfahrzeuge gleich zu Beginn der Erschließungsstraße kann die Lärmbelastung im weiteren Verlauf zugunsten der Wohnbebauung minimiert werden.

#### Kindertagesstätte

Die vorliegende Planung sieht eine Kindertagesstätte vor. Die Anlieferung der geplanten Kindertagesstätte soll über die Erschließungsstraße erfolgen. Eine geeignete Haltemöglichkeit für die Anlieferung ist auf privater Fläche nachzuweisen. Für den Hol- und Bringverkehr der Kindertageseinrichtung können die im Bebauungsplan vorgesehenen und öffentlich zu widmenden Parkplätze entlang der Erschließungsstraße mit genutzt werden. Zudem gibt es öffentliche Parkplätze entlang der Adalbert-Stifter-Straße und eine sehr gute fußläufige Anbindung in die benachbarten Wohnquartiere und eine Stadtbahnhaltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Kindertagesstätte sollen in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

### **4.3 Öffentliche Parkierungsflächen**

Die Planung sieht entlang der Stichstraße auf südwestlicher Seite der neuen Wohngebäude ca. 9 Senkrechtparker auf öffentlich zu widmender Fläche vor. Davon können 7 von Besuchern und für den Hol- und Bringdienst zur Kindertagesstätte oder für Carsharing genutzt werden. Zwei Parkplätze sollen mit einer öffentlichen E-Ladesäule (Schnellladung) ausgerüstet werden. Der städtebauliche Vertrag regelt die grundsätzliche Zustimmung der Genossenschaften für die öffentliche Nutzung der E-Ladesäule durch externe Betreiber.

#### **4.4 Fahrradabstellplätze**

Im Plangebiet sind in den Bestandswohnungen Fahrradabstellplätze in geringem Umfang vorhanden. Im Julius-Brecht-Hochhaus (Adalbert-Stifter-Straße 2 - 8) sind insgesamt ca. 125 Fahrradabstellplätze vorhanden, davon ca. 75 in offenen Abstellräumen. In den Gebäuden Adalbert-Stifter-Straße 10 - 18 stehen ca. 45 Abstellplätze für Fahrräder in offenen Abstellräumen zur Verfügung. In den Gebäuden Wallensteinstraße 11 A - E gibt es derzeit keine Fahrradabstellplätze. Insgesamt stehen demzufolge ca. 170 Fahrradabstellplätze im Bestand zur Verfügung.

Im Zuge der Neuplanung soll das Angebot deutlich verbessert werden, um die Attraktivität der Fahrradnutzung zu stärken. In den Gebäuden Adalbert-Stifter-Straße 2 - 8 sollen durch Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss ca. 250 Fahrradabstellplätze, verteilt auf die jeweiligen Hauszugänge, im Doppelparksystem eingerichtet werden.

Für die Neuplanung sollen 2 Stellplätze pro Wohnung erstellt werden. Die Planung sieht deren Unterbringung in der Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Treppenhäusern vor. Ergänzend sind ca. 13 Abstellplätze für Lastenfahrräder vorgesehen. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze in der neuen Tiefgarage und im Bestandsgebäude (Adalbert-Stifter-Straße 2 bis 8) wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Fahrradstellplätze für die Kindertagesstätte sind oberirdisch in der Nähe des Eingangs geplant.

#### **4.5 Fußwege / Anbindungen**

Im Plangebiet sind bereits Fußwege zur Durchwegung des Gebiets und zur Erschließung der einzelnen Bestandswohngebäude vorhanden.

Entlang der internen Erschließungsstraße, der Adalbert-Stifter-Straße und der Mönchfeldstraße sollen im Zuge der Neubebauung 2,50 m breite Fußwege angelegt werden. Diese dienen der Erschließung der neuen Wohngebäude und der Kindertagesstätte sowie gleichzeitig der Öffentlichkeit zur besseren Anbindung an die vorhandenen Haltestellen des ÖPNV sowie an die Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebiete nördlich der Mönchfeldstraße.

Zwischen dem Versorgungsstandort Wallensteinstraße (Ladenzentrum), dem Werfelweg und dem Flundernweg besteht eine Wegeverbindung, die im Bebauungsplan 1977/004 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert ist. Diese Festsetzung wird übernommen.

Im Kreuzungsbereich Mönchfeldstraße/Adalbert-Stifter-Straße ist auf öffentlicher Verkehrsfläche ein signalisierter Überweg über die Adalbert-Stifter-Straße geplant, der an die vorhandene Verkehrsinsel anbindet, um einen gesicherten Übergang vom Plangebiet zur Stadtbahn- und Bushaltestelle zu ermöglichen.

Die Einrichtung einer weiteren Signalanlage mit direktem Anschluss an den westlichen Bereich der Haltestelle „Freiberg“ (Z-Überweg) soll im weiteren Planungsprozess von der Verwaltung geprüft werden. Der Bebauungsplan sieht auf Höhe des westlichen Haltestellenzugangs auf den privaten Grundstücken eine Aufweitung des Gehrechts zur Mönchfeldstraße hin vor, um einen Überweg an dieser Stelle zu ermöglichen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit erforderlichen Leitungssystemen (Kommunikation / Wasser / Fernwärme / Strom) ist grundsätzlich gesichert. Die genannten Sparten sind im Plangebiet oder in den angrenzenden Straßenräumen heute schon vorhanden.

### **5.1 Wasserversorgung**

Es befindet sich eine Wasserleitung DN 200 im Plangebiet, die der überörtlichen Versorgung dient. Diese wird über ein Leitungsrecht gesichert. (vgl. Ziffer 6.5.1).

### **5.2 Stromversorgung**

Im Plangebiet liegen 10 KV Kabeltrassen. Diese dienen der öffentlichen Versorgung mit Strom und werden über Leitungsrechte gesichert (vgl. Ziffer 6.5.1). In der bestehenden Tiefgarage vor dem Julius-Brecht Hochhaus (Adalbert-Stifter-Straße 2 - 8) ist im Plangebiet eine Umspannstation zur Versorgung der Bestandswohngebäude mit Strom vorhanden. Sollte für die Neuplanung eine neue Umspannstation erforderlich werden, kann diese im WA<sub>2</sub> gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO zugelassen werden.

### **5.3 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets ist über die bestehenden Mischkanäle gesichert.

### **5.4 Energieversorgung / Fernwärme**

Fernwärmeleitungen sind im Plangebiet bereits vorhanden, da die Bestandswohngebäude an Fernwärme angebunden sind. Eine Verpflichtung zum Anschluss an Fernwärme für die Neuplanung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags. Auf die Ausführungen zur Energiekonzeption unter Ziffer 8.13.2 wird verwiesen.

### **5.5 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über die interne Erschließungsstraße, welche über die Adalbert-Stifter-Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden ist. Die Erschließungsstraße auf den privaten Grundstücken wird vom Kreuzungsbereich zur Adalbert-Stifter-Straße auf einer Länge von ca. 150 m öffentlich gewidmet. Eine Befahrung durch Müllfahrzeuge ist in diesem Bereich sichergestellt. Für die weitere Fortführung bis hin zum Müllstandort des Gebäudes Wallensteinstraße 11 A - E sind gesonderte Regelungen für die Fahrberechtigung auf der privaten Grundstücksfläche mit der Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) zu treffen.

Die Müllabholung für die Gebäude Adalbert-Stifter Straße 2 - 8 (Julius-Brecht Hochhaus) muss an aktuelle Vorschriften angepasst werden, weshalb die Müllbehälterstandorte an die Erschließungsstraße vorzuverlegen sind. Eine rückwärtige Befahrung der privaten Stellplatzanlagen über die bestehenden Tiefgaragenflächen wie aktuell praktiziert, ist nach Aussagen der AWS aufgrund rechtlicher Vorschriften nicht mehr möglich. Entsprechende Regelungen sind zwischen AWS und den Genossenschaften zu treffen.

Die Müllbehälterstandorte für die neue Wohnbebauung sollen auf der südwestlichen Seite der Erschließungsstraße mit untergebracht werden.

## **6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Gebietstyp

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da diese im Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehen und die Nutzungsmischung innerhalb des Wohngebiets im Sinne eines integrativen Ansatzes ergänzen können. Die Festsetzung ermöglicht damit die geplante neue Wohnnutzung mit den Pflegewohngemeinschaften sowie die Sicherung der Bestandswohngebäude und die Errichtung einer Kindertagesstätte. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ebenfalls zulässig, um eine weitere Nutzungsmischung grundsätzlich zu ermöglichen. Ausnahmsweise zugelassen werden können sonstige nicht störende Gewerbebetrieb und Anlagen für Verwaltungen.

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.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen zur:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ) sowie
- der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) oder der Zahl der Vollgeschosse (Z).

Es können im Einzelfall abhängig von der konkreten Gebäudeplanung nicht immer alle Höchstmaße des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und den Baugrundstücken gleichzeitig ausgeschöpft werden. Auf diese Weise werden den Grundstückeigentümern Gestaltungsspielräume ermöglicht.

#### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Der Bebauungsplan sieht eine maximale GRZ von 0,4 entsprechend der GRZ Obergrenze nach § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet vor.

Im WA<sub>1</sub> darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

#### **6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Der Bebauungsplan setzt im WA<sub>1</sub> eine GFZ von 1,8 und im WA<sub>2</sub> eine GFZ von 1,6 fest, um an diesem gut erschlossenen Standort dringend benötigten Wohnraum in Form von genossenschaftlichem Mietwohnungsbau zu unterstützen.

Grundlage der Festsetzung der GFZ im WA<sub>1</sub> ist das Ergebnis des Gutachterverfahrens, das an dieser Stelle umgesetzt werden soll. Die GFZ im WA<sub>2</sub> sichert die Bestandbebauung in ihrem heutigen Maß. Aufgrund der geplanten Grundstücksneuordnung wird bei den Bestandgebäuden die maßgebliche Grundstücksfläche verkleinert, weshalb eine Erhöhung der GFZ im Vergleich zum Bebauungsplan von 1977/004 erforderlich wird.

### 6.2.3 Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO:

Im Plangebiet werden mit der zulässigen GFZ und Neben-GRZ-Festsetzung die Obergrenzen für ein allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Die Erhöhung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und gewünscht. An der prägnanten Eingangssituation zu den Wohnquartieren in Freiberg entlang der Adalbert-Stifter-Straße ist die Unterbringung von PKW- und Fahrradstellplätzen, Nebenräumen und der Energiezentrale in einer Tiefgarage sowohl aus stadtgestalterischen Gründen als auch aus ökologischen Gründen erforderlich.

Die Erhöhung der GFZ ist aus städtebaulichen Gründen gewünscht, um dringend benötigten Wohnraum in sozial verträglicher Weise (genossenschaftlicher Mietwohnungsbau) in gut erschlossener Lage im Innenbereich in unmittelbarem Anschluss an den Bestand umzusetzen. Grundlage ist das Ergebnis des Gutachterverfahrens, das an dieser Stelle umgesetzt werden soll.

Die Überschreitungen, die sich auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Klima und Luft und somit auf den Menschen durch die Zulassung einer großen Baumasse auswirken, werden durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Der Bebauungsplan setzt insbesondere umfangreiche Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen und Anforderungen an die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und Plätzen fest.
- Im Plangebiet ist westlich des Gebäudes Adalbert-Stifter-Straße 2 - 8 (Julius-Brecht-Hochhaus) eine ausgedehnte hochwertige private Grünanlage mit großkronigen Bäumen, Sitzgelegenheiten und Spielflächen und damit hoher Aufenthaltsqualität vorhanden, die über die pv<sub>2</sub> Festsetzung und den Erhalt von Bestandsbäumen planungsrechtlich gesichert wird.
- Auf Grund der Lage des Plangebiets am Ortsrand von Freiberg stehen den Bewohnern in unmittelbarer Nachbarschaft und fußläufiger Erreichbarkeit ausreichende Natur- und Freiräume zur Erholung zur Verfügung.
- Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung werden im Bebauungsplan nicht reduziert, sodass gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

### 6.2.4 Höhe baulicher Anlagen (HbA) und Zahl der Vollgeschosse (Z)

Das Plangebiet bildet eine städtebauliche Eingangssituation zum Wohngebiet entlang der Adalbert-Stifter-Straße im östlichen Bereich des Stadtteils Freiberg angrenzend an den Stadtteil Mönchfeld. Die Höhenstaffelung im WA<sub>1</sub> wurde über ein Gutachterverfahren entschieden, welches der Festsetzung im Wesentlichen zu Grunde liegt. Das Gebäude entlang der Adalbert-Stifter-Straße (Baufeld 2) wurde um ein Geschoss im weiteren Planungsprozess ergänzt, um neuen Wohnraum zu schaffen. Die im Gutachterverfahren vorgeschlagene Höhenstaffelung der Gebäude bleibt jedoch in den Grundzügen bestehen.

Die Geschossigkeit der Wohngebäude variiert zwischen 5 Geschossen an der Erschließungsstraße (Baufeld 3), 8 bis 6 Geschossen an der Mönchfeldstraße (Baufeld 1) sowie 7 bis 6 Geschossen an der Adalbert-Stifter-Straße (Baufeld 2).

Die Kindertagesstätte ist zweigeschossig als Solitärgebäude vorgesehen (Baufeld 4). Der Entwurf zeichnet sich durch eine schräg verlaufende Dachform aus, die unterschiedliche räumliche Wirkungen und Besonnungsverhältnisse zulässt. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA) im WA<sub>1</sub> berücksichtigt die entsprechenden Gebäudehöhen und bezieht sich auf NN (Normalnull). Die HbA darf mit Ausnahme von technischen Einrichtungen (z. B. Zu- und Abluftanlagen, Aufzugsanlagen etc.) und Solaranlagen nicht überschritten werden. Die unterschiedliche Höhe baulicher Anlagen innerhalb der einzelnen Baufenster wird zeichnerisch entsprechend abgegrenzt. Ausnahmsweise kann die Abgrenzung um bis zu 2,0 m verschoben werden, wenn dies bei der Ausführungsplanung aus konstruktiven Gründen erforderlich ist, da die geringe Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Im WA<sub>2</sub> wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, um die Höhenentwicklung zu begrenzen. Die Festsetzung dient der Sicherung des Gebäudebestandes in der jetzigen Form, die so erhalten werden soll. Beim Gebäude Adalbert-Stifter-Straße 2 - 8 (Julius-Brecht-Hochhaus) sind 23 Geschosse, beim Gebäude Adalbert-Stifter-Straße 10 - 18 gestaffelt 4 bis 7 Geschosse und beim Gebäude Wallensteinstraße 11 A - E gestaffelt 4 bis 7 Geschosse zulässig. Die unterschiedliche Geschossigkeit innerhalb der einzelnen Baufenster wird zeichnerisch entsprechend abgegrenzt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### **6.3.1 Bauweise**

Im WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> wird eine abweichende Bauweise (a<sub>1</sub>) im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, bei der die Längenbeschränkung von 50 m entfällt. Die Festsetzung sichert die Gebäudelängen der Bestandswohngebäude und ermöglicht es, die neuen Gebäude gemäß der städtebaulichen Konzeption (vgl. Ziffer 3.1) als Zeilenbauten mit über 50 m Länge umzusetzen. Im Anschluss an die Wallensteinstraße 9 ist eine Grenzbebauung zulässig.

#### **6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt, um die städtebauliche Anordnung der Gebäude zu sichern. Die Baugrenze darf ausnahmsweise für Überdachungen der Hauszugänge sowie für Terrassen und Balkone überschritten werden. Die Regelung soll eine Überdachung der Hauseingänge zum Wetterschutz sowie die Erstellung von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) außerhalb des Baufensters ermöglichen. Weitere Überschreitungen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### **6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

#### **6.4.1 Ga-u: unterirdische bauliche Anlagen**

Im WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> sind bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur innerhalb der mit Ga-u gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit soll geregelt werden, dass möglichst viele Flächen mit Erdanschluss für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Notwendige Einhausungen für die Zufahrten der Tiefgaragen werden zugelassen.

#### 6.4.2 Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze

Im WA<sub>1</sub> sind notwendige Stellplätze zugunsten der Freiraumbegrünung und Durchwegung nur unterirdisch angeordnet zulässig (Ga-u). Ausgenommen davon sind Stellplätze zum Zweck der Anlieferung und Behindertenstellplätze. Diese sind im WA<sub>1</sub> außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im WA<sub>2</sub> ist aufgrund der Bestandssituation eine Unterbringung der Stellplätze sowohl unterirdisch in der mit Ga-u gekennzeichneten Flächen möglich als auch oberirdisch. Oberirdische Stellplätze innerhalb der WA<sub>2</sub>-Fläche sind auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig, sofern diese nicht innerhalb der mit fr, gr sowie pv<sub>2</sub> und pv<sub>4</sub> gekennzeichneten Flächen liegen.

Die Festsetzungen sollen zu einem städtebaulich geordneten Erscheinungsbild beitragen und eine Begrünung der verbleibenden Freiflächen ermöglichen.

#### 6.4.3 Zu- und Abfahrtsregelung zu Tiefgaragen

Die Zu- und Ausfahrt zu Tiefgaragen ist nur im mit EF/AF gekennzeichneten Bereich innerhalb der Ga-u Fläche zulässig. Damit ist sichergestellt, dass es keine Konflikte mit öffentlich gewidmeten Stellplätzen gibt und Lärmimmissionen im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße minimiert werden können.

#### 6.4.4 Müllstandorte

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass gemeinsame Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter nur innerhalb der mit GMü gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Damit soll eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden. Zudem soll gesichert werden, dass keine weiteren Grünflächen für Müllbehälterstandorte in Anspruch genommen werden. Geringfügige Abweichungen in der Größe und Lage sind zulässig. Dies ermöglicht bei der Ausführung auf die örtlichen Gegebenheiten zu reagieren und Vorgaben der Abfallwirtschaft Stuttgart einzuhalten.

### 6.5 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

#### 6.5.1 Leitungsrechte

Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen der Netze BW (Wasser) sowie Anlagen der Stuttgart Netze (Strom / Verteilnetze / Netzstation). Die 10 kV Kabeltrassen und die Wasserversorgungsleitung DN 200 dienen zur überörtlichen Versorgung mit Strom und Wasser. Diese werden mit Leitungsrechten (Ir<sub>1</sub> und Ir<sub>2</sub>) zugunsten des Versorgungsträger abgesichert. Es sind entsprechende Schutzabstände einzuhalten. Für die 10 kV Kabeltrassen (Ir<sub>1</sub>) ist eine Schutzstreifenbreite von beidseitig 1,0 m ab Leitungsachse, für die Wasserversorgungsleitung DN 200 (Ir<sub>2</sub>) von beidseitig 2,0 m ab Leitungsachse erforderlich.

Für die Ir<sub>1</sub>-Fläche sind im Bereich der fr-Fläche eine Überbauung mit Stellplätzen und deren Befahrung sowie notwendige Einhausungen der Tiefgarageneinfahrt im mit EF/AF gekennzeichneten Bereich zulässig. Für die Ir<sub>2</sub>-Fläche gilt, dass eine Befahrung und Überbauung mit Stellplätzen zulässig sind. Müllstandorte (GMü), wie im Bestand vor der Wallensteinstraße 11 A - E schon vorhanden, sind ebenfalls zulässig.

Innerhalb der Schutzstreifen sind keine leitungsgefährdenden Maßnahmen vorzunehmen. Eingriffe innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Fernwärmeleitungen sind innerhalb des Plangebiets vorhanden und versorgen die Bestandswohngebäude. Ein Leitungsrecht ist nicht erforderlich.

Ferner ist ein Leitungsrecht (lr<sub>3</sub>) zugunsten der Stadt Stuttgart (insbesondere Tiefbauamt) festgesetzt, um Leitungen z. B. für Signalanlagen unterzubringen.

#### 6.5.2 Gehrechte

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zu Gehrechten (gr) zugunsten der Allgemeinheit, um eine Durchquerung und Begehung des Plangebiets für die Allgemeinheit zu sichern. Es soll eine öffentliche Fußgängeranbindung zum Versorgungsstandort Wallensteinstraße (Ladenzentrum), der öffentlichen Infrastruktur, den ÖPNV Haltestellen sowie der Freizeitanlagen und der Naherholungsräume nördlich der Mönchfeldstraße durch das Plangebiet hindurch für die Allgemeinheit gesichert werden.

Für die Gehrechtsflächen ist eine Mindestbreite von 2,5 m bzw. 3,5 m vorgesehen und im Plan so gekennzeichnet. Vereinbarungen zu Dienstbarkeiten für die Gehrechte werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Das Flurstück 3977 ist im Bebauungsplan 1977/004 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung diente der Erschließung einer Unterführung unter der Adalbert-Stifter-Straße hindurch. Diese wurde jedoch stillgelegt und aufgefüllt. Deshalb ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Die Fläche wird als WA-Fläche festgesetzt und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (gr) belegt, analog zu den Regelungen in den weiteren Bereichen des Plangebiets. Das Flurstück 3977 verbleibt bis auf Weiteres im Eigentum der Stadt Stuttgart.

#### 6.5.3 Fahrrechte

Die interne Erschließungsstraße wird auf einer Länge von ca. 150 m mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (fr) belegt und schließt mit einem Wendehammer ab. Auf der nordöstlichen Seite der Erschließungsstraße, in der mit P gekennzeichneten Fläche, werden ca. 9 Senkrechtparkplätze angelegt und auch mit einem Fahrrecht (fr) zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Fahrrechtfläche soll öffentlich gewidmet werden, um eine öffentliche Erschließung der Bestandsgebäude und der neuen geplanten Wohngebäude sicherzustellen. Entsprechende Regelungen zu Dienstbarkeiten und zur Widmung werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

### **6.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### 6.6.1 Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten

Wege, oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Pflaster mit Sickerfugen, wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen. Davon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten. Befestigte Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten sind mit Rasenpflaster oder Schotterrasen auszuführen. Die Festsetzungen werden getroffen, um eine Regenrückhaltung und Verdunstung im Plangebiet zu befördern.

#### 6.6.2 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung dient dem Regenrückhalt, der Verbesserung des Stadtklimas sowie der Förderung der Biodiversität. Deshalb sind im Plangebiet Flachdä-

cher und flach geneigte Dächer bis 15° flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Abweichend davon sind im WA<sub>1</sub> 0° bis 5° geneigte Dächer mit einem Schichtaufbau von mindestens 16 cm inkl. einer Substratschicht von 8 cm und einem Retentionselement mit einer Aufbauhöhe von mindestens 6 cm auszuführen. Mit dieser Regelung soll eine verbesserte Wasserversorgung des Gründachs einhergehend mit einer höheren Kühlleistung hergestellt werden. Zudem dient die Regelung der Starkregenvorsorge.

Eine Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung soll ermöglicht werden. Solaranlagen sind dann zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Technische Aufbauten, notwendige Abstandstreifen und die Attika sind auf maximal 20 % der Dachfläche zu beschränken.

#### 6.6.3 Erdüberdeckung der Tiefgarage und der unterirdischen baulichen Anlagen

Im WA<sub>1</sub> sind die Teile der obersten Decke von nicht überbauten Tiefgaragen, sofern sie nicht für Wege, Zugänge, Fahrradstellflächen, Terrassen, Anlieferstellplätze, Feuerwehzufahrten und Feuerwehraufstellflächen benötigt werden, zu begrünen. Die Begrünung dient dem Regenrückhalt und der Verbesserung des Stadtklimas sowie der Förderung der Biodiversität.

Um eine ausreichende Begrünung und Regenrückhaltung zu sichern, ist für die Begrünung eine mindestens 60 cm starke Erdüberdeckung festgesetzt. Bei festgesetzten Baumstandorten ist eine Erdüberdeckung von 100 cm sicherzustellen.

#### 6.6.4 Artenschutzmaßnahmen

Zur Sicherung des Artenschutzes werden als funktionaler Ausgleich Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgesehen. Für die Höhlenbrüter Kohlmeise und Blaumeise sind als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) insgesamt 3 Nistkästen innerhalb des Plangebiets an zu erhaltenden Bestandsbauten anzubringen (vgl. Ziffer 8.6). Die Maßnahmen sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

### 6.7 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen**

Ziel ist es, die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen zu begrünen, um der Versiegelung entgegen zu wirken. Damit soll ein Beitrag für das Stadt- und Mikroklima, den Wasserhaushalt, die Biodiversität und für die Erholung des Menschen geleistet werden. Es werden entsprechende Pflanzverpflichtungen (pv<sub>1</sub> - pv<sub>4</sub>) und Baumstandorte zum Erhalt und zur Neupflanzung festgesetzt.

#### 6.7.1 pv<sub>1</sub>: Pflanzverpflichtung – Allgemeine Begrünung

Die pv<sub>1</sub> Festsetzung regelt im Wa<sub>2</sub> für die nicht überbaubaren Flächen nördlich des Gebäudes Wallensteinstraße 11 A - E und für die östliche Vorfläche mit Parkierung und Zuwegen des Gebäudes Adalbert-Stifter-Straße 2 - 8 die Begrünungsanforderungen. So sind Flächen, soweit sie nicht für die genannten Zwecke benötigt werden, flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft

so zu erhalten. Für die Zulässigkeit von Anlagen für die Stromversorgung siehe Ziffer 6.3.3.

#### 6.7.2 pv<sub>2</sub>: Pflanzverpflichtung – gemeinschaftliche Frei- und Grünflächen

Die Begrünung der gemeinschaftlichen Bestandsfreiflächen im WA<sub>2</sub> soll erhalten und wo erforderlich aufgewertet werden. Die pv<sub>2</sub>-Flächen sind, soweit sie nicht für Wege, Zugänge, Zufahrten, Fahrradabstellflächen, Spielflächen und für Feuerwehruzufahrten und –aufstellflächen genutzt werden, flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft so zu erhalten. Insbesondere der Freibereich westlich des Gebäudes Adalbert-Stifter-Straße 2 - 8 hat einen parkartigen Charakter mit einer Vielzahl an großkronigen Bäumen, die erhalten werden sollen. Auch die Fläche südlich des Gebäudes Adalbert-Stifter-Straße 10 - 18 weist eine Begrünung mit einem erhaltenswerten Baumbestand auf, die gesichert werden soll.

#### 6.7.3 pv<sub>3</sub>: Pflanzverpflichtung – Begrünung WA<sub>1</sub>

Die pv<sub>3</sub> Festsetzung regelt die Begrünung im Bereich der Neuplanung im nord-östlichen Teil des Plangebiets. Der Bereich zwischen den Baukörpern soll neben den privaten Freibereichen und begrünten Vorzonen als gemeinschaftlicher Quartiersplatz mit Hochbeeten und Baumpflanzungen gestaltet werden. Die Fläche ist, soweit sie nicht für die in der Festsetzung genannten Nutzungen benötigt wird, flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft so zu erhalten. Für die Baumpflanzungen im Bereich der Tiefgarage ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 100 cm vorzusehen, um ausreichende Lebensbedingungen für die Bäume sicherzustellen. Die Anlage von zwei Hochbeeten mit Baumbestand wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### 6.7.4 pv<sub>4</sub>: Pflanzverpflichtung - Straßenbegleitgrün

Die pv<sub>4</sub>-Flächen sind entsprechend der Festsetzung flächig zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft so zu erhalten, um eine grüne Übergangszone zur öffentlichen Straße hin zu erhalten. Für Bäume im Straßenbegleitgrün werden abweichende Regelungen zu Baumneupflanzungen getroffen. Dort sind standortgerechte Bäume vorgeschrieben, um den erhöhten Anforderungen der klimatischen Stressbelastung gerecht zu werden.

#### 6.7.5 Baumneupflanzungen

Der Bebauungsplan sieht insbesondere im WA<sub>1</sub> neue Baumstandorte vor, um eine Begrünung mittels Bäumen sicherzustellen. In der Freifläche der Kindertageseinrichtung sollen Bäume gepflanzt werden, um eine Beschattung der Spielflächen im Sommer sicherzustellen. Weitere Baumstandorte sind straßenbegleitend, im Hofbereich und in den privaten Freibereichen vorgesehen. Die Bäume bieten Lebensräume für Tiere und spenden im Sommer Schatten. Standortabweichungen bis zu 5.0 m werden zugelassen.

#### 6.7.6 Erhalt Bestandsbäume

Im Plangebiet sind eine Vielzahl von Bestandsbäumen vorhanden, die erhalten werden sollen. Diese dienen der Grünausstattung des Plangebiets. Die Baumstandorte werden entsprechend als Bestandsbäume mit Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind diese entsprechend der Festsetzung zu ersetzen.

### 6.7.7 Baumbilanz

|                      | <b>WA<sub>1</sub></b> | <b>WA<sub>2</sub></b> | <b>Gesamt</b> |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Bäume entfernt       | 83                    | 0                     | 83            |
| Bäume neu gepflanzt  | 36                    | 8                     | 44            |
| Einzelbäume erhalten | 3                     | 126                   | 129           |

Der Erhalt und die Neupflanzung der Bäume ist auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

### 6.8 **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der Schallpegel, die von den das Plangebiet flankierenden öffentlichen Straßen (Mönchfeldstraße und Adalbert-Stifter-Straße) ausgehen, können insbesondere an den Fassadenflächen zur Mönchfeldstraße und Adalbert-Stifter-Straße hin die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht eingehalten werden. Ebenso kann es aufgrund des geringen Abstands der Baufenster zur Mönchfeldstraße zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für ein Allgemeines Wohngebiet kommen (vgl. Ziffer 8.3).

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet an den Außenbauten der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind. Darüber hinaus wird das Plangebiet nach § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind.

### 6.9 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind in der Regel geringfügig und daher zumutbar.

## 7 **Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und Antennen dienen der Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Ansprüche an das äußere Erscheinungsbild.

### 7.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dach- und Fassadengestaltung**

Es sind aus stadtgestalterischen Gründen nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° zulässig, auf denen Solaranlagen in Kombination mit der Dachbegrünung und technische Aufbauten errichtet werden dürfen.

## **7.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an den Gebäuden im Erdgeschoss mit den festgesetzten Maßen und Eigenschaften angebracht werden, um keine Dominanz im Erscheinungsbild zu erzeugen. Zudem darf kein bewegtes Licht eingesetzt werden, um das Wohnen zu schützen.

## **7.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

### **7.3.1 Einfriedungen**

Regelungen zu Einfriedungen dienen dem geordneten und durchgrünten Erscheinungsbild des Gebiets. Einfriedungen sind nur in Form von Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Damit soll ein fließender Übergang zwischen privaten wohnungsbezogenen Freibereichen und gemeinschaftlichen Freibereichen sichergestellt werden. Bei Einfriedungen von sozialen Nutzungen (Kindertagesstätten, Pflegeeinrichtungen, etc.) sind auch transparente Zäune (Maschendraht, Stabgitter oder vergleichbares) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m in der Kombination mit einer Heckenpflanzung ausnahmsweise zulässig, um fachrechtliche Vorschriften umsetzen zu können. Lärmschutzwände bis zu 3,5 m sind zulässig, wenn sie auf der Innenseite begrünt werden und sich damit in die vom Straßenraum einsehbare Grüngestaltung einfügen.

### **7.3.2 Müllbehälterstandplätze**

Es werden Regelungen für die Müllbehälterabstellplätze getroffen, um deren Erscheinungsbild zu steuern. Sie sind baulich einzuhausen und zu begrünen.

## **7.4 Beschränkung und Ausschluss von Außenantennen**

Außen- und Parabolantennen sind nur auf Dachflächen zulässig.

Mit der Regelung zu den Antennen soll das architektonische Erscheinungsbild gesichert werden.

Mobilfunkantennen sind aus stadtgestalterischen Gründen auf den Gebäuden nicht gewünscht und werden daher grundsätzlich nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Mobilfunkantennen bis zu einer Höhe von 5,0 m auf dem Gebäude Adalbert-Stifter-Straße 2 - 8 zugelassen werden, da dieses mit einer Höhe von 23 Geschossen zum einen gute Voraussetzungen für einen Mobilfunkantennenstandort bietet und zum anderen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Straßenbild entstehen.

## **8 Umweltbelange**

### **8.1 Umweltbelange / Gutachten**

Der Bebauungsplan Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus (Mühl 87) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich i.S.v. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich ist.

Für die Bewertung der Umweltbelange wurden folgende ergänzende Untersuchungen durchgeführt:

- Artenschutzfachliche Beurteilung vom Juni 2018
- Untersuchung der Schallimmissionen vom 16. Dezember 2019
- Baumbewertung vom 20. Oktober 2016 / 7. November 2016
- Baumbestandsplan vom 2. Dezember 2019
- Besonnungsuntersuchung vom März 2019
- Verkehrsuntersuchung vom November 2019
- Mobilitätskonzept vom 20. Februar 2020
- Baugrundgutachten vom 16. November 2018, Geotechnik Stuttgart GmbH
- Fachliche Stellungnahme Niederschlagsbewirtschaftung vom 13. Juli 2020, Geotechnik Stuttgart GmbH

Die wesentlichen Ergebnisse sind unter den jeweiligen Schutzgütern dargestellt. Für eine umfassende Information zu den Untersuchungen wird auf die einzelnen Untersuchungen / Gutachten verwiesen.

## **8.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

### **8.2.1 Wohnumfeld**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Freiberg im Stadtbezirk Mühlhausen. Öffentliche Grünflächen und erholungsrelevante Infrastruktur liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Naherholungsgebiet und Naturschutzgebiet Unteres Feuerbachtal an.

Die Durchquerung und Begehung des Plangebiets für die Allgemeinheit mit Anschluss an das öffentliche Wegenetz, an die Haltestellen des ÖPNV, an die soziale und erholungsrelevante Infrastruktur sowie Versorgungsbereiche wird durch neue Gehwege mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit verbessert.

In der Nachbarschaft westlich des Julius-Brecht-Hochhauses befindet sich Infrastruktur für den täglichen Bedarf inkl. eines Lebensmittelgeschäfts am Versorgungsstandort Wallensteinstraße. Im Kaufpark Freiberg steht eine umfassende Einzelhandelsversorgung zur Verfügung.

### **8.2.2 Besonnung**

Die Besonnungsdauer von Gebäuden ist gemäß der DIN EN 17037 (Tageslicht in Gebäuden) ein Qualitätskriterium für einen Innenraum und kann zum menschlichen Wohlbefinden beitragen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Besonnungssimulation für die Bezugstage 1. Februar und 21. März durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass das Gebäude Adalbert-Stifter Straße 2 - 8 (Julius-Brecht Hochhaus) zeitweise zu einer Beschattung der Baufenster im WA<sub>1</sub> führt. Aufgrund des Sonnenlaufes treten Verschattungseffekte zunächst bei Baufeld 4 und 1 und anschließend bei Baufeld 3 und 2 auf. Zum Bezugstag 1. Februar beeinflusst der Schattenwurf des Julius-Brecht Hochhauses ab ca.12:00 Uhr die Besonnungssituation im WA<sub>1</sub>, zum Bezugstag 21. März ab ca.13:30 Uhr. Je nach Baufeld und Fassadenbereich variiert die Besonnung von gering bis hoch. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Stellung der Gebäude, der festgesetzten Gebäudehöhen sowie möglicher Anordnung von Aufenthaltsräumen gewährleistet werden.

Die genaue Besonnungssituation an den beiden Bezugstagen über den Tagesverlauf hinweg in 30 Minutenschritten kann der Besonnungsstudie vom März 2019 entnommen werden.

### 8.2.3 Verkehrsmengen

Im Jahr 2018 wurde eine Verkehrszählung durchgeführt, um das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden öffentlichen Straßen zu erfassen. Für das Analysejahr 2018 liegt die Querschnittsbelastung (24 h) im Bereich des Plangebiets in der Mönchfeldstraße bei ca. 10 900 Kfz, in der Adalbert-Stifter-Straße bei ca. 3 000 Kfz, im Einmündungsbereich zur Erschließungsstraße bei 1 250 Kfz.

Für den Planfall (Prognosefall 2030) wird in der Verkehrsuntersuchung für die Erschließungsstraße unter Annahme einer Stellplatzanzahl in einer neuen Tiefgarage von ca. 217 von einem Niveau des Analysestands 2018 ausgegangen. Für die Mönchfeldstraße und die Adalbert-Stifter-Straße sind leicht höhere Belastungen angenommen worden, da im Umfeld des Plangebiets, z. B. an der Balthasar-Neumann-Straße, weitere Neubauwohnungen entstehen werden. So werden in der Mönchfeldstraße ca. 11 500 Kfz und in der Adalbert-Stifter-Straße ca. 3 200 Kfz auf Höhe des Plangebiets angenommen.

Der Untersuchung der Schallimmissionen wurden die ermittelten Verkehrsmengen zugrunde gelegt. Die Untersuchung zeigt auf, dass durch die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets und des Maßes der Nutzung grundsätzlich keine wohngebietsuntypische oder unzumutbare Verkehrserzeugung für das Plangebiet und die Umgebung zu erwarten sind (vgl. Ziffer 8.3 Verkehrslärm).

## 8.3 **Verkehrslärm**

### 8.3.1 Lärmpegel Straße und Schiene

Auf die geplante Bebauung wirken die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Mönchfeldstraße und der Adalbert-Stifter-Straße sowie die parallel zur Mönchfeldstraße verlaufende Stadtbahnlinie U 7 (Nellingen – Mönchfeld) ein. Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2017 ist in den betreffenden Abschnitten bei den Straßen von folgenden Lärmpegeln auszugehen:

#### Mönchfeldstraße Straßenverkehr:

- 70 - 75 dB(A) für den 24-Stundenmittelwert
- 60 - 65 dB(A) für den Nachtwert

#### Mönchfeldstraße Stadtbahn:

- 65 - 70 dB(A) für den 24-Stundenmittelwert
- 55 - 60 dB(A) für den Nachtwert

In der Adalbert-Stifter-Straße ist von folgenden Lärmpegeln auszugehen:

#### Adalbert-Stifter-Straße Straßenverkehr:

- 65 - 70 dB(A) für den 24-Stundenmittelwert nach Süden abnehmend bis zum Fludernweg auf 45 -50 dB(A),
- 55 - 60 dB(A) für den Nachtwert nach Süden abnehmend bis zum Fludernweg auf 40 - 45 dB(A).

#### Adalbert-Stifter-Straße Stadtbahn:

- 55 - 60 dB(A) für den 24-Stundenmittelwert nach Süden abnehmend bis zum Fludernweg auf 45 - 50 dB(A)

- 50 - 55 dB(A) für den Nachtwert nach Süden abnehmend bis zum Fludernweg auf  $\leq 35$  dB(A).

Die Schallimmissionen des Straßen- und Stadtbahnverkehrs liegen insbesondere an den zur Mönchfeldstraße und zur Adalbert-Stifter-Straße orientierten Fassaden der Wohngebäude über den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Zudem werden dort die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Dies betrifft insbesondere die zur Mönchfeldstraße orientierten Fassaden von Baufeld 1 und 4 sowie ggf. deren Seitenflächen. Der Lärmpegel nimmt naturgemäß mit zunehmender Entfernung von der Mönchfeldstraße ab.

### Erschließungsstraße

Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine Sackgasse, die heute ca. 528 private Stellplätze der Wohngebäude Wallensteinstraße 11 A – 11 E und Adalbert-Stifter-Straße 2 - 18 erschließt. Durchgangsverkehr besteht keiner. Eine erhebliche Lärmzunahme im Vergleich zur Bestandssituation ist durch die planrechtlichen Änderungen nicht gegeben, da eine Verdopplung der Verkehrsmenge und damit einhergehender Lärmpegelerhöhung von 3 dB (A) ausgeschlossen werden kann.

Die aktuelle Entwurfsplanung mit einem für ein allgemeines Wohngebiet typischen Verkehrsaufkommen sieht eine Tiefgarage mit ca. 183 Stellplätzen vor im Vergleich zur Bestandsparkgarage mit 264 Stellplätzen. Das Verkehrsgutachten vom Dezember 2019 geht unter Annahme einer Stellplatzanzahl von 217 neuen Stellplätzen von einer gleichbleibenden Verkehrsmenge mit ca. 1 250 Kfz im Einmündungsbereich zur Adalbert-Stifter-Straße im Vergleich Ist-Zustand zur Neuplanung aus.

Für die Erschließungsstraße gilt die 16. BImSchV. Die dort genannten Werte für ein allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden eingehalten.

### 8.3.2 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Lärmemissionen des Straßen- und Stadtbahnverkehrs wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Lärmschutzbereich gemäß 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Außerdem wird das Baugebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind.

Da aktiver Schallschutz (z. B. Schallschutzwände) allenfalls für die unteren Wohngeschosse zur Wirkung kommen kann und gestalterisch nicht vertretbar ist (notwendige Höhe der Anlage), sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Der Beurteilungspegel und daraus der „maßgebliche Außenlärmpegel“ bzw. die vorhandenen Lärmpegelbereiche sind fachgerecht zu berechnen und die dadurch erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zu bemessen.

Für die geplante Bebauung im nordöstlichen Plangebiet (WA<sub>1</sub>) liegt ein Schallgutachten vom 16. Dezember 2019 vor, welches die Beurteilungspegel und die Lärmpegel (gemäß DIN 4109) ausweist, nach denen der Schallschutznachweis

geführt werden muss. Sollte die tatsächliche Bebauung ganz oder teilweise von der im Gutachten angenommenen Bauweise abweichen oder einzelne Gebäude erheblich verspätet oder gar nicht erstellt werden, so müssen die Schallpegel und die erforderliche Schalldämmung nachberechnet werden.

Außenwohnbereiche können durch die passiven Schallschutzmaßnahmen nicht geschützt werden. Diese können aber auf den vom Straßenlärm abgewandten Grundstücksbereichen angeordnet werden.

Für Außenspielflächen von Kindertagesstätten ist nach Vorgaben der Stadt Stuttgart ein maximaler Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) einzuhalten. Gemäß dem Schallgutachten vom 16. Dezember 2019 ist zur Einhaltung des Beurteilungspegels eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Mönchfeldstraße für die geplante Kindertagesstätte erforderlich. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen dieser Forderung nicht entgegen.

Die Schallschutzmaßnahmen sind abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **8.4 Anlagenlärm (TA Lärm)**

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Untersuchung der Schallimmissionen durchgeführt. Dort wurden die Schallimmissionen durch den gesamten Park- und Tiefgaragenverkehr der bestehenden Wohngebäude und der Neuplanung sowie der dadurch verursachte anlagenbezogene Verkehr untersucht.

Die im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführte Untersuchung ergab, dass durch den Pkw-Verkehr auf den bestehenden Stellplätzen und bestehenden und geplanten TG-Rampen der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) an nahezu allen Immissionsorten im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung eingehalten werden kann.

Lediglich an den bestehenden Gebäuden Adalbert-Stifter-Straße 2, 4 und 8 wird der nächtliche Immissionsrichtwert durch die bestehenden Stellplätze um bis zu 4 dB(A) überschritten, wobei der vergleichbar noch gesundheitlich zuträgliche Wert für ein Mischgebiet eingehalten wird. Diese Überschreitung ist im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren zu bewerten, hat aber grundsätzlich keinen Einfluss auf die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans.

Im Bereich des Wa<sub>1</sub> ist bei der Neubebauung die Tiefgaragenzufahrt der geplanten Neubebauung entsprechend der Annahmen in der Untersuchung allseitig einzuhausen. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde berücksichtigt, dass die geplanten oberirdischen Stellplätze entlang der Erschließungsstraße und die Erschließungsstraße bis auf eine Länge von ca. 150 m öffentlich zu widmen sind. Dazu sieht der Bebauungsplan ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit in einem Abschnitt von ca. 150 m ab Einmündungsbereich zur Adalbert-Stifter Straße für die Erschließungsstraße fest. Die öffentliche Widmung dieser Fläche ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Einhausung der geplanten Tiefgarageneinfahrt ist planungsrechtlich zulässig. Eine abschließende Prüfung des Immissionsschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **8.5 Sportlärm**

### **8.5.1 Sportplatz**

Im weiteren Verlauf der Adalbert-Stifter Straße liegt der vom TV Cannstatt 1846 e.V. betriebene Sportpark Freiberg-Mönchfeld. Auf dem Sportgelände befinden sich ein Rasenplatz, ein Kunstrasenplatz, ein Beachvolleyballfeld und zwei Gebäude. Die Außensportanlagen (Rasenplatz und Kunstrasenplatz) werden primär durch die Fußballabteilung – Bambinis bis hin zur aktiven Herren-Mannschaft – genutzt. Dort findet von montags bis freitags ab ca. 16:00 Uhr bis maximal 22:00 Uhr regelmäßiger Trainingsbetrieb statt. Außerdem werden zeitweise samstags Jugendspiele und sonntags Spiele der Aktiven ausgetragen. Die Spiele finden in der Regel in einem Zeitraum zwischen 10:00 - 18:00 Uhr statt.

Die Schallimmissionen des Sportlärms wurden gutachterlich untersucht und es konnte nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet an allen Wohngebäuden im Plangebiet auch unter Berücksichtigung der üblichen Zahl von Zuschauern eingehalten werden.

### **8.5.2 Funpark**

Die Schallimmissionen durch den „Fun-Park“ nördlich der Mönchfeldstraße auf das Plangebiet wurden ebenfalls gutachterlich bewertet. Die Beurteilungspegel durch die Freizeit- und Sportanlagen überschreiten bei einer durchgängigen Nutzung an der Nordfassade des an der Mönchfeldstraße geplanten neuen Wohngebäudes (Baufeld 1) die Immissionsrichtwerte werktags außerhalb der Ruhezeiten und Sonn-/Feiertags innerhalb der Ruhezeiten für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)). Bei einer üblicherweise reduzierten Nutzungszeit von ca. 8 Stunden täglich mit einer Auslastung des Bolzplatzes mit 12 Spielern, des Streetballfeldes mit 6 Spielern, des Volleyballfeldes mit 4 Spielern und der Liegewiese mit 20 Personen können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Eine höhere Auslastung ist nicht zu erwarten, so dass die Immissionsrichtwerte unter den oben genannten Bedingungen eingehalten werden können. Die Baufenster für die Bestandswohngebäude liegen weiter von der Schallquelle entfernt, sodass auch hier die Immissionsrichtwerte eingehalten sind.

## **8.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **8.6.1 Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexe**

Das Areal des Geltungsbereichs ist im Stuttgarter Biotopatlas unter dem Biotoptypenkomplex „III.2 – Band- und Punkthausbebauung (Hochhäuser) mit architektonischem Siedlungsgrün“ zusammengefasst. Darin enthalten sind Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastruktur, Wiesen und Weiden, Gehölzpflanzungen und Saumvegetation:

- 60.21 – Völlig versiegelte Straßen- oder Platzfläche
- 60.62 – Ziergarten
- 60.54 – Dachgarten
- 44.41 – Strauchpflanzung aus naturraumfremden, heimischen Gehölzen in standortuntypischer Zusammensetzung
- 35.12 – Mesophytische Saumvegetation
- 33.71.1 – Trittrasen mittelstark betreten

Geschützte Biotopbestände kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Rahmen der neu zu bebauenden Flächen sind durch die Abbruch- und Entfernungsmaßnahmen besonders die Strauchpflanzungen, die Dachgartenanlage auf der Tiefgarage, die Saumvegetation und eine versiegelte Fläche betroffen.

### 8.6.2 Bäume

Das Plangebiet weist einen hohen großkronigen Baumbestand auf, der im Zuge der planungsrechtlichen Änderung soweit möglich erhalten werden soll. Markant sind die großkronigen Bäume westlich des Julius-Brecht Hochhauses. Für die Bestandsflächen mit Baumbestand wird ein Pflanzgebot (pv<sub>2</sub>) festgesetzt, welches die Begrünung sicherstellt. Zudem werden Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt.

Im Jahr 2016 wurde der Baumbestand im nordöstlichen Bereich des Plangebiets näher untersucht, da dort die baulichen Möglichkeiten für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses geschaffen werden. Der Baumbestand ist überwiegend geprägt durch verschiedene Ahornarten, wie Spitzahorn, Feldahorn, Bergahorn. Außerdem sind Buchenarten wie Weißbuche und Hainbuche vorhanden. Vereinzelt gibt es Eschen, Kirschen und Wildkirschen, Platanen sowie Robinien. Insgesamt wurden 26 Bäume als erhaltenswert eingestuft. Darunter mehrere Feldahorne, diverse Spitzahorne und Weißbuchen sowie ein Bergahorn, eine Esche, eine Hainbuche und eine Platane. Trotz Erhaltungsempfehlung können viele Bäume nicht erhalten werden, da diese auf Böschungen liegen, die im Zuge der Neubebauung abgetragen werden müssen.

Die Freiflächenplanung sieht in diesem Bereich eine Vielzahl an neuen Baumstandorten entlang der Straßen und in den Freibereichen vor, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. An Neupflanzungen sind innerhalb der neu zu entwickelnden Fläche (WA<sub>1</sub>) 36 Bäume vorgesehen und festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sollen jedoch im Zuge der Baumaßnahmen und Baustelleneinrichtung insgesamt 83 der Bestandsbäume entfernt und nur drei mittels Festsetzung erhalten werden. Im Bereich WA<sub>2</sub> werden bestehende Bäume über die pv<sub>1</sub>- und pv<sub>2</sub>-Festsetzung sowie über die Festsetzung des Baumerhalts gesichert. Insgesamt werden 126 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Ergänzend wird in diesem Bereich für 8 Einzelbäume eine Festsetzung zur Baumneuanpflanzung getroffen.

#### Baumbilanz

|                      | <b>WA<sub>1</sub></b> | <b>WA<sub>2</sub></b> | <b>Gesamt</b> |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| Bäume entfernt       | 83                    | 0                     | 83            |
| Bäume neu gepflanzt  | 36                    | 8                     | 44            |
| Einzelbäume erhalten | 3                     | 126                   | 129           |

### 8.6.3 Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

#### Vögel

Im Jahr 2018 wurde eine artenschutzfachliche Beurteilung von einem qualifizierten Fachbüro erarbeitet. Im Untersuchungsbereich der Neuplanung wurden insgesamt 20 Vogelarten nachgewiesen. Davon sind 12 Arten als Brutvögel oder zumindest brutverdächtig und acht weitere als Nahrungsgäste einzustufen. Keine der nachgewiesenen Brutvogelarten sind in der landesweiten bzw. bundesweiten

Roten Liste eingestuft. Eine Übersicht der festgestellten Vogelarten ist der artenschutzfachlichen Beurteilung zu entnehmen.

Zur Sicherstellung des Artenschutzes werden als funktionaler Ausgleich Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgesehen. Für die Höhlenbrüter Kohlmeise und Blaumeise sind als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) insgesamt 3 Nistkästen innerhalb des Plangebiets an zu erhaltenen Bestandsbäumen dauerhaft anzubringen. Im Plangebiet sind auf den Grundstücken der beiden Genossenschaften ausreichend geeignete Bestandsbäume vorhanden. Regelungen werden im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Ferner wird vertraglich geregelt, dass die Baufeldfreimachung (inkl. Gehölzentfernung) in den Monaten Oktober bis Februar zu erfolgen hat. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen wird bei den europäischen Vogelarten kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

Im Bereich der Bestandsbebauung werden die Baufenster den Bestandsgebäuden angepasst. Die Anforderungen an die Grünausstattung der vorhandenen Freiflächen werden erhöht. Es werden Pflanzverpflichtungen festgesetzt sowie vorhandene Baumstandorte in Teilen planungsrechtlich gesichert. Ziel ist es, die Freiflächen in ihrer heutigen Ausstattung zu sichern und zu erhalten. Für die dort lebenden Tiere und Pflanzenarten ergibt sich aufgrund der planungsrechtlichen Regelungen kein Konflikt der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen ist.

Hinweise auf weitere seltene oder gefährdete bzw. besonders und streng geschützte Tierarten liegen nicht vor.

## **8.7 Schutzgut Boden und Fläche**

### **8.7.1 Bodenqualität**

Im Geltungsbereich befinden sich Böden der Qualitätsstufe 1 (= sehr gering) und 2 (= gering). Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) ergab keine Veränderung der Bilanz. Altlasten sind keine bekannt.

### **8.7.2 Geologie**

Im Plangebiet befindet sich Löss unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet. Informationen zur Geologie sind unter Hinweise im Textteil des Bebauungsplans aufgeführt.

### **8.7.3 Versiegelung**

Das Plangebiet ist bereits heute mit Wohnbebauung bebaut. Zudem befinden sich hier eine interne Erschließungsstraße, oberirdische Parkieranlagen vor den Gebäuden, eine Parkgarage sowie ein umfangreiches Wegenetz mit einem Spiel- und Aufenthaltsbereich westlich des Julius-Brecht-Hauses. Die Versiegelungskarte der Stadt Stuttgart gibt einen Versiegelungsgrad von 30 – 50 % für den östlichen Teil und von 50 % für den westlichen Teil des Plangebiets an.

Die Neuplanung sieht nur geringfügige Veränderungen im Gesamtversiegelungsgrad vor. Zudem werden im WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> Dachflächen begrünt und im WA<sub>1</sub> Tiefgaragenflächen, sofern sie nicht als Wege oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Erdüberdeckung von 60 cm bzw. 100 cm versehen.

#### 8.7.4 Fläche

Beim Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Eine bereits baulich in Anspruch genommene Fläche soll städtebaulich neu geordnet und das Wohnquartier weiter verdichtet werden. Auf der Fläche der ehemaligen Parkgarage sollen neue Gebäude errichtet werden. Damit trägt die Planung zur Einsparung der Flächeninanspruchnahme 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 in einer neuen zweigeschossigen Tiefgarage können weitere Flächenversiegelungen verhindert werden.

### 8.8 **Schutzgut Wasser**

#### 8.8.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

#### 8.8.2 Grundwasser

Im Regionalplan 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.

Die Grundwasserneubildungsrate ist bereits heute durch die Überbauung und Versiegelung reduziert. Durch die neu festgesetzten überbaubaren Flächen und die Zulässigkeit unterirdischer baulicher Anlagen außerhalb dieser Flächen ergeben sich keine relevanten Veränderungen, da die Fläche bereits als Garagenanlage genutzt war.

#### 8.8.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers soll nach Möglichkeit dezentral vor Ort auf den Baugrundstücken erfolgen. Damit soll ein Beitrag zu einer Entlastung des Entwässerungs- und Kanalsystems, zur Vermeidung von Hochwassergefahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB und zur Schonung des Wasserhaushalts geleistet werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf dem Neubaugrundstück geprüft. Die Versickerungsmöglichkeiten sind durch die bebauten und unterbauten Flächen sowie Wegeflächen stark limitiert. Zudem sind entsprechende Abstände von Versickerungsanlagen zu Gebäuden einzuhalten, was die Möglichkeiten weiter eingrenzt. Die geologischen Untersuchungen ergaben, dass zudem nur eine schwache Durchlässigkeit aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit zu erwarten ist. Im Bebauungsplan wurden daher diesbezüglich grünordnerische Maßnahmen festgesetzt (z. B. extensive Begrünung von Dachflächen, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Ausweitung der Flächen mit Pflanzverpflichtung), die zu einer Retention von Niederschlagswasser bzw. einer oberflächennahen Versickerung unmittelbar und dezentral auf den Grundstücken beitragen.

Starkregenereignisse können zu erheblichen Schäden an Gebäuden führen. Der bauliche Starkregenschutz ist auf Bauwerksebene im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

## **8.9 Schutzgut Klima und Luft**

### **8.9.1 Klima**

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (2008) wird der zur Neuordnung vorgesehene Bereich als Stadtrand- bzw. Freiland-Klimatop bewertet. Die Flächen besitzen eine bedeutende klimarelevante Funktion und weisen eine erhebliche klimaluftthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Für derartige Gebiete empfiehlt der Klimaatlas eher eine Betonung bzw. Erweiterung der Belüftungsflächen sowie eine Vergrößerung des Vegetationsanteils.

Dass das Plangebiet in einem stadtklimatisch sensiblen Bereich liegt, wurde bei den Festsetzungen zur Grünordnung soweit möglich berücksichtigt. Die vorhandenen hochwertigen Freiflächen im WA<sub>2</sub> werden über die pv<sub>2</sub> Pflanzverpflichtung dauerhaft gesichert. Zudem wurde die überbaubare Grundstücksfläche beim Gebäude Wallensteinstraße 11 A - E zugunsten der pv<sub>2</sub>-Fläche angepasst.

Westlich des Julius-Brecht-Hochhauses liegt eine parkartige Grünanlage mit Wegen und einem umfangreichen großkronigen Baumbestand, vorwiegend Platanen. Dieser Baumbestand trägt maßgeblich zu einem ausgleichenden Mikroklima in den Sommermonaten bei und bietet den Bewohnern einen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Bestandsbäume im Bereich der pv<sub>2</sub>-Fläche werden aufgrund ihrer hohen Bedeutung zusätzlich zum Erhalt festgesetzt.

### **8.9.2 Kaltluft**

In Teilbereichen des Plangebietes bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft liegen nächtliche Kalt- und Frischluft produzierende Flächen. Die zunächst der Orografie folgende Kaltluftströmung (parallel zum Feuerbacher Tal) wird in der ausgeprägten Phase der Kaltluftbildung von Kaltluftflüssen vorwiegend aus den Gebieten Lindenbachtal, Reisachmulde-Lemberg und Feuerbacher Tal dominiert und in östliche Richtung umgelenkt.

Derzeit besteht eine deutliche Behinderung der Durchströmung durch die Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Um diese Hinderniswirkung nicht noch weiter zu verstärken, wurde empfohlen, von einer geschlossenen Randbebauung oder einer Anordnung von Gebäuden mit Süd-Nord Ausrichtung abzusehen.

Eine stark aufgelockerte Bebauung war aufgrund der angestrebten Dichte im Bereich der Neuplanung nicht umsetzbar. Die neuen Gebäude ordnen sich um einen zentralen Hofbereich an. Die offene Gebäudeanordnung lässt zumindest eine eingeschränkte Durchströmung des Gebietes im Bereich der Neubebauung zu, da von einer geschlossenen L-förmigen straßenflankierenden Bebauung abgesehen wurde. Die Gebäudehöhen im WA<sub>1</sub> wurden beschränkt, sodass maximal 8 Geschosse möglich sind. Änderungen der Anordnung und der Gebäudehöhen bei den Bestandsgebäuden im WA<sub>2</sub> sind nicht vorgesehen.

### **8.9.3 Luftbelastung**

Die Karte zur Feinstaubbelastung (PM<sub>10</sub>) der Stadt Stuttgart für 2015 zeigt für den betroffenen Abschnitt der Mönchfeldstraße Jahresmittelwerte unterhalb 21 µg/m<sup>3</sup>. Die Karte 2015 für Stickoxid (NO<sub>2</sub>) der Stadt Stuttgart zeigt Jahresmittelwerte von 26 - 27 µg/m<sup>3</sup>. Hinsichtlich dieser Ausgangslage und der geplanten Festsetzungen ist nicht mit Überschreitungen gültiger Grenzwerte im Plangebiet

zu rechnen. Besondere Vorkehrungen zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Luftschadstoffen müssen nicht vorgenommen werden.

## **8.10 Schutzgut Landschaft und Erholung**

### **8.10.1 Landschaftliche Einbindung**

Das Plangebiet grenzt am nördlichen und östlichen Rand an die Mönchfeldstraße und die Adalbert-Stifter-Straße. Das Plangebiet liegt am Rand der Siedlungsfläche in direkter Anbindung an die freie Landschaft im Landschaftsraum Feuerbacher Tal nördlich der Mönchfeldstraße. Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets schließen weitere Wohnquartiere an. Die Neubebauung im Plangebiet arrondiert die Bestandswohnbebauung und bildet eine neue räumliche Kante zu den Bestandstraßen hin aus.

Entlang der Adalbert-Stifter-Straße werden straßenbegleitend neue Baumstandorte festgesetzt, um eine Grünverbindung zum Landschaftsschutzgebiet Unteres Feuerbachtal gemäß Flächennutzungsplan und Landschaftsplan herzustellen. Der straßenbegleitende Baumbestand zur Mönchfeldstraße soll - wo möglich - erhalten und im Bereich des WA<sub>1</sub> mit Baumneupflanzungen fortgeführt werden, sodass der Darstellung der Maßnahme „Raumbildende Vegetation (z. B. Alleen)“ im Landschaftsplan entsprochen wird. Im Bereich der Neubebauung sowie für den Bestand sehen die Zielfunktionen des Landschaftsplans Baufläche vor.

### **8.10.2 Fernwirkung und Sichtbeziehungen**

Das Plangebiet bildet die Eingangssituation für die angrenzenden Wohnquartiere entlang der Adalbert-Stifter-Straße. Aufgrund der topografischen Lage wird die neue Wohnbebauung aus der Ferne von Norden aus sichtbar sein und auf diese Weise die Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft nachhaltig prägen. Das Bestandsgebäude Julius-Brecht-Hochhaus hat in alle Himmelsrichtungen eine Fernwirkung.

Die Sichtbezüge vom Julius-Brecht-Hochhaus in östlicher Richtung werden für die unteren Etagen aufgrund der bis zu 8-geschossigen Neubebauung geringfügig eingeschränkt.

## **8.11 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe**

Im Geltungsbereich des Plangebiets und dem unmittelbaren Umfeld sind folgende Belange der Archäologie berührt:

- Vorgeschichtliche Siedlungsspuren Adalbert-Stifter-Straße 2, 4, 6 (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall Nr. 28)
- Urnenfelderzeitliches Gräberfeld Adalbert-Stifter-Straße 6/1, Flundernweg 14 A (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 4)

Innerhalb des Geltungsbereichs ist daher bei Bodeneingriffen grundsätzlich auch unter den bereits bestehenden Straßen bzw. Parkierungsflächen u. a. mit archäologisch relevanten Siedlungsfunden und -befunden sowie Bestattungen zu rechnen, bei denen es sich aus heimatgeschichtlichen und wissenschaftlich-dokumentarischen Gründen um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln kann.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sämtliche Bodeneingriffe in dem dargestellten archäologischen Relevanzbereich „Adalbert-Stifter-Straße 6/1, Flundernweg 14 A“ bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Eine

frühzeitige Beteiligung sowie Voruntersuchungen des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart ist erforderlich.

Für die vorgeschichtlichen Siedlungsspuren im Bereich Adalbert-Stifter-Straße 2, 4, 6 sowie generell auch die außerhalb archäologischer Relevanzgebiete gelegenen Planbereiche gelten die Regelungen des §§ 20 und 27 DSchG.

Die entsprechenden Anforderungen und Informationen wurden unter Hinweise im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

## **8.12 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Konsultationsabständen für Störfallbetriebe.

## **8.13 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

### **8.13.1 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

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

### **8.13.2 Klimaschutz**

Ziele des Klimaschutzes wurden berücksichtigt. Es werden Regelungen zum Energiestandard, zur Solarenergienutzung und zur Fernwärmenutzung im städtebaulichen Vertrag getroffen.

#### **Energiestandard**

Der städtebauliche Vertrag trifft Regelungen zum Energiestandard der Gebäude. Bei Wohngebäuden sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Zudem sind Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf  $Q_p$  um mindestens 20 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24. Oktober 2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 30 % zu unterschreiten.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie**

Das städtebauliche Konzept beachtet die Belange des Klimaschutzes. Zugunsten einer kompakten Bauweise werden Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die ein günstiges Verhältnis von Außenhülle zu Volumen (A-/V Verhältnis) und damit weniger Energieverluste aufweisen. Die Orientierung der Hauptfassaden ist überwiegend nach Süd und West.

Die Voraussetzungen zur Gewinnung von Solarenergie zur Reduzierung des Energiebedarfs sind grundsätzlich auf allen Dachflächen gegeben. Der Bebauungsplan lässt Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie auf Dächern in Kombination mit Gründächern zu. Ferner regelt der städtebauliche Vertrag, dass ein Teil der Dachflächen der Neubebauung verpflichtend mit Solaranlagen auszurüsten ist und die Bauherren berechtigt und verpflichtet sind, die Solaranlagen eigenständig oder durch einen externen Betreiber zu errichten sowie für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zuzüglich des Jahrs der Inbetriebnahme zu betreiben.

Fernwärmeleitungen der EnBW sind im Plangebiet bereits vorhanden, da die Versorgung der Bestandswohngebäude im Plangebiet über Fernwärme erfolgt. Ein Fernwärmeanschluss für alle neu errichteten Gebäude wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

### Vermeidung von Emissionen

Das neue Wohngebiet ist an den ÖPNV gut angeschlossen, so dass es für die zukünftigen Bewohner grundsätzlich möglich ist, auf einen PKW zu verzichten. Zudem soll die Benutzung des Fahrrads durch neue Fahrradstellplätze attraktiv gemacht werden.

#### 8.13.3 Klimaanpassung / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Der Klimawandel wirkt sich insbesondere 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 (Hitzeperioden und Starkregenereignisse) Anpassungsmaßnahmen vor. Als Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen wird zur Regenrückhaltung eine Begrünung der Dächer festgesetzt sowie in einem Teilbereich des Plangebietes erdüberdeckte Tiefgaragen und wasserdurchlässige Beläge. Zudem sind Pflanzverpflichtungen zur Begrünung der nicht bebauten und mit Nebenanlagen bestückten Freibereiche festgesetzt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Gebiet in keinem von Starkregen gefährdeten Überflutungsbereich liegt. Starkregenereignisse können zu erheblichen Schäden an Gebäuden führen. Der bauliche Starkregenschutz ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans und auf Bauwerksebene im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Als Vorsorge gegen Hitze und zur Minderung der Aufheizung des Stadtquartiers werden Begrünungsmaßnahmen (pv<sub>1</sub> - pv<sub>4</sub>), Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Der Baumbestand auf den bestehenden Freiflächen wird über Festsetzungen zum Baumerhalt soweit als möglich gesichert. Dieser Bereich bietet für die Bewohner des Quartiers unter Hitzebelastung ausreichend schattige Aufenthaltszonen und schafft aufgrund der Vielzahl an Bäumen ein angenehmes Mikroklima. Zudem werden Baumneupflanzungen zur Beschattung des Straßenraums und der geplanten neuen Freiflächen festgesetzt. Die geplante Kindertagesstätte stellt eine klimasensible Nutzung dar, weshalb eine Beschattung des Freibereichs im Sommer bei der Ausführungsplanung besonders berücksichtigt werden soll. Entsprechende Baumstandorte sind festgesetzt.

## **9 Wohnungsgemeinschaft/ Sozialverträglichkeit**

### **9.1 Wohnungsgemeinschaft**

Im Plangebiet sind 599 Wohneinheiten als Mietwohnungen im Bestand vorhanden, wobei 303 im Besitz der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG und 296 im Besitz der Genossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG sind.

Mit der Neubebauung im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets sollen insgesamt ca. 128 neue Wohneinheiten erstellt werden.

Die Entwurfsplanung der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG und der Genossenschaft Bau- und Heimstättenvereins Stuttgart eG sieht insgesamt ca. 8 924 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche vor. Die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG plant ca. 66 Wohneinheiten zu erstellen mit einer Wohnfläche von ca. 4 344 m<sup>2</sup>. Die Genossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG will ca. 62 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von ca. 4 581 m<sup>2</sup> errichten. Der Schwerpunkt liegt bei kleinen Wohneinheiten. Die Hälfte der Wohnungen ist als Ein- oder Zwei-Zimmerwohnungen geplant.

Der Anteil der geförderten Wohneinheiten ist über SIM für mindestens 20 % der Geschossfläche Wohnen festgeschrieben, sodass auf mindestens 2 380 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen bzw. umgerechnet auf 1 785 m<sup>2</sup> der Wohnfläche geförderter Wohnungsbau umzusetzen ist. Die vorliegende Entwurfsplanung sieht ca. 27 geförderte Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 1 900 m<sup>2</sup> (1 897 m<sup>2</sup>) vor. Die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG plant ca. 8 Sozialmietwohnungen und ca. 6 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (Wohnfläche ca. 912 m<sup>2</sup>). Die Genossenschaft Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG will ca. 7 Sozialmietwohnungen und ca. 6 Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher herstellen (Wohnfläche ca. 985 m<sup>2</sup>).

Nach Umsetzung der neuen Wohnbebauung können im Plangebiet ca. 730 Wohneinheiten über die beiden Genossenschaften vermietet werden.

## **9.2 Soziale Infrastruktur**

### **9.2.1 Kindertagesstätte**

Mit dem Wohnungsneubau entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen. Die Planung sieht in einem separaten Gebäude eine Tageseinrichtung für Kinder mit drei Gruppen vor. Die drei Gruppen sollen Platz für insgesamt 50 Kinder bieten, davon 40 Plätze für Kinder von 3 bis 6 Jahren und ca. 10 Plätze für Kinder unter drei Jahren. Um in einer späteren Nutzung eine maximale Flexibilität zu gewährleisten, ist sicherzustellen, dass ein Raumprogramm für drei Gruppen ganztags 0 bis 6 Jahre in der Tageseinrichtung umsetzbar ist. Zudem ist je Kind eine Außenspielfläche von ca. 10 m<sup>2</sup>, mindestens jedoch 8 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Plätze für die 0- bis 3-Jährigen sollen im Erdgeschoss untergebracht werden. Die Laufzeit für den Betrieb der Einrichtung beträgt mindestens 25 Jahre. Der Betreiber ist durch ein nichtförmliches Interessenbekundungsverfahren zu bestimmen. Die genannten Anforderungen sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **9.2.2 Grundschule**

Das Plangebiet liegt im Schulbezirk der Herbert-Hoover-Schule, welcher die Stadtteile Freiberg und Mönchfeld umfasst. Die Herbert-Hoover-Schule ist nach aktueller Beschlusslage auf zwei Standorte aufgeteilt. Für die kurz- bis mittelfristige Unterbringung der Schüler/-innen der Herbert-Hoover-Schule müssen beide Standorte herangezogen werden. Aufgrund der vorhandenen Raumsituation können bis zu 2 Grundschulzüge in Freiberg untergebracht werden. Die übrigen beiden Züge werden zwischenzeitlich am Standort Mönchfeld versorgt. Die politische Zielsetzung ist, mittel- bis langfristig für alle Freiburger Kinder wieder ein Grundschulangebot auf dem Schulcampus Freiberg zu schaffen. Es ist davon auszugehen, dass bauliche Erweiterungen am Schulcampus Freiberg erforderlich sind. Aufgrund der geplanten Aufsiedlung und anderer baulicher Entwicklungen im Schulbezirk kann es zu einer Bildung von zusätzlichen Klassen (voraussichtlich bis zu 5 Zügen) kommen.

### **9.3 Pflegewohngemeinschaften**

Das Sozialamt hat im Verfahren einen Bedarf von zwei Pflegewohngemeinschaften für je ca. 8 Personen eingebracht. Die Wohnfläche einer Pflegewohngemeinschaft beträgt ca. 270 m<sup>2</sup>, also insgesamt ca. 540 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht diese im Erdgeschoss des geplanten Wohngebäudes an der Erschließungsstraße (Baufeld 3) vor. Die Errichtung der Pflegewohngemeinschaften ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Trägerschaft ist frei wählbar, sodass eine selbstverwaltete Wohngemeinschaft ebenfalls möglich ist. Die Bindungszeit soll 20 Jahre betragen.

### **10 Bodenordnende Maßnahmen/ Planverwirklichung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

### **11 Finanzielle Auswirkungen**

Die gesamten Kosten für das Bebauungsplanverfahren, für die interne Erschließung und die Baumaßnahmen sowie für den Unterhalt der gewidmeten Verkehrsflächen tragen die Vorhabenträger.

Die neue Wohnbebauung erfordert einen signalisierten Überweg im Kreuzungsbereich Mönchfeldstraße / Adalbert-Stifter-Straße zur Anbindung an die Stadtbahnhaltestelle. Durch die neue Fußgängerfurt wird statt der vorhandenen Fußgängersignalanlage eine Vollsignalisierung der Einmündung erforderlich.

Eine zweite Signalanlage als Querungsmöglichkeit über die Mönchfeldstraße zur westlichen Seite der Stadtbahnhaltestelle und weiter zum Wohngebiet an der Baltasar-Neumann-Straße soll auf Machbarkeit geprüft werden. Die Signalanlagen und die Anpassung der Kreuzung dienen der Allgemeinheit und sollen als öffentliche Infrastrukturmaßnahmen von der Stadt Stuttgart getragen werden.

Die Kosten für Planung und Herstellung der Signalanlagen sowie Anpassungen des Verkehrsknotenpunktes sind über ein Verkehrsgutachten noch zu ermitteln. Die entsprechenden Haushaltsmittel zur Umsetzung der Signalanlagen sind im nächsten Doppelhaushalt einzustellen.

Nach aktuellem Stand entstehen der Landeshauptstadt Stuttgart darüber hinaus keine weiteren Kosten.

### **12 Flächenbilanz/Kennziffern**

#### **12.1 Kenndaten**

Geltungsbereich: 47 342 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet: 47 342 m<sup>2</sup>

davon Fläche mit Fahrrecht für die Allgemeinheit (öffentlich gewidmet): 1 118 m<sup>2</sup>

#### **12.2 Wohnungsbau**

Im Plangebiet sind in den Bestandsgebäuden der beiden Genossenschaften bereits ca. 599 Mietwohnungen vorhanden. Die aktuelle Planung sieht ca. 128 neue genossenschaftliche Mietwohnungen vor. Die Gesamtwohnfläche für die neuen

Wohnungen beträgt ca. 8 924 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 27 Wohnungen als geförderte Wohnungen geplant. (vgl. Ziffer 9.1)

### **12.3 Soziale Infrastruktur**

In einem separaten Gebäude sieht die Planung der Baugenossenschaften eine dreigruppige Tageseinrichtung für Kinder mit drei Gruppen und entsprechendem Außengelände vor. Die drei Gruppen sollen Platz für insgesamt 50 Kinder haben, davon 40 Plätze für Kinder von 3 bis 6 Jahren und ca. 10 Plätze für Kinder unter drei Jahren. (vgl. Ziffer 9.2)

Die Planung der Baugenossenschaften sieht zudem zwei Pflegewohngemeinschaften mit je 8 Plätzen im Erdgeschoss des südwestlichen Wohngebäudes (Baufeld 3) vor. Die Wohnfläche einer Pflegewohngemeinschaft beträgt ca. 270 m<sup>2</sup>, also insgesamt ca. 540 m<sup>2</sup> (vgl. Ziffer 9.3).

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 10. August 2020 / 20. April 2021

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor