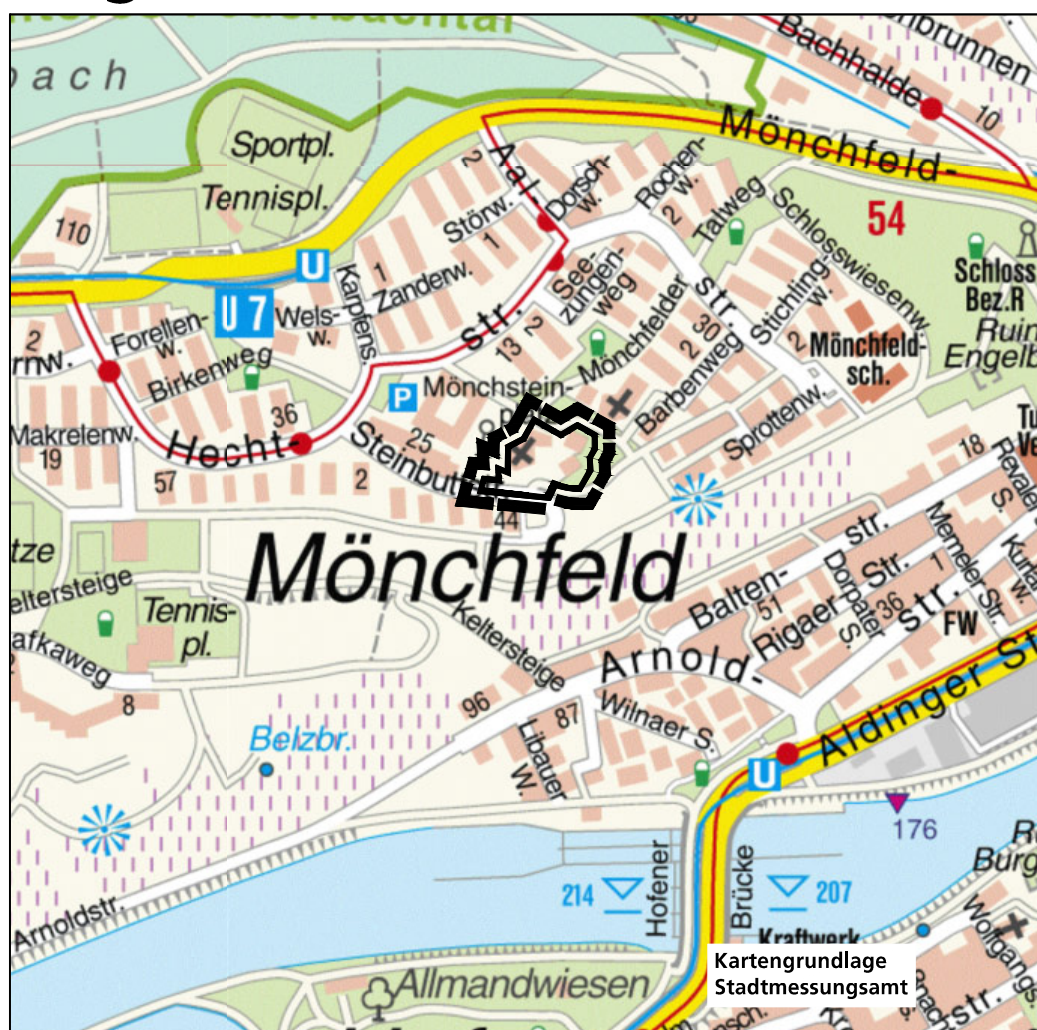


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Steinbuttstraße/ Am Mönchsteinplatz Mühlhausen (Mühl 88)

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Lage und Größe des Plangebiets

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

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

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

2. Bestand

Auf dem ca. 0,6 ha großen Areal am Mönchsteinplatz befindet sich das katholische Gemeindezentrum der Gemeinde St. Johannes-Maria-Vianney. Auf dem zentralen Flurstück 330 sind Kirche, Pfarrbüro, Gemeindehaus, Kindertagesstätte und Pfarrhaus untergebracht. Auf dem Flurstück 331 sind oberirdische Stellplätze angeordnet, die der Kirchennutzung zugeordnet sind. Auf dem Flurstück 331/1 befindet sich der Glockenturm.

Eine Besonderheit des Grundstückes ist der ungehinderte Blick in das Neckartal am südlichen und östlichen Grundstückrand. Gleichzeitig hat das Baugrundstück durch seine exponierte Lage an der Hangkante eine bedeutende Fernwirkung. Das Grundstück fällt nach Süden hin ab.

3. Grund für die Aufstellung

Die Katholische Kirche plant zusammen mit der Caritas Gemeinschafts-Stiftung, ihren Standort neu zu strukturieren. Als neue Nutzungen sind vorgesehen:

- ein neuer Kirchenraum mit Gemeinderäumen,
- ein Pfarrbüro,
- eine Kindertageseinrichtung für vier Gruppen,
- ca. 50 seniorengerechte Wohnungen,
- ein Gesundheitsdienst und
- ca. 15 geförderte Wohnungen.

In Verbindung mit der bereits bestehenden Einrichtung St. Ulrich der Caritas Gemeinschafts-Stiftung soll für alle Nutzungen ein lebendiges Gemeindezentrum entstehen, welches den Austausch zwischen Kirchengemeinde, Kindertagestätte und Bewohnern ermöglicht.

Das Gemeindezentrum hat altersbedingt einen erheblichen Investitionsbedarf. Die Gebäude wurden in den Jahren 1962 (Kirche, Pfarrhaus, Kindergarten) bzw. 1968 (Gemeindehaus und Wohnungen) errichtet. Darüber hinaus entspricht der vorhandene Gebäudebestand nicht mehr den tatsächlichen Anforderungen. Die Kirche mit ca. 400 Sitzplätzen ist für die Gemeinde mit ca. 1 700 Katholiken deutlich zu groß. Der bestehende Kindergarten erfüllt den Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtteil nicht mehr.

Das bestehende Kirchengebäude soll zusammen mit dem Pfarrhaus, dem Gemeindehaus und dem Kindergarten abgerissen werden. Lediglich der Glockenturm auf dem Nachbargrundstück soll erhalten bleiben.

Das Bebauungskonzept kann mit dem vorhandenen Planrecht nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das geltende Planungsrecht (Bebauungsplan 1971/5) weist für den Standort eine Gemeinbedarfsfläche „Sondergebiet - Anlagen für kirchliche Zwecke“ aus. Die Entbehrlichkeitsprüfung für die Gemeinbedarfsfläche hat ergeben, dass das Grundstück aus der festgesetzten Zweckbindung entlassen werden kann.

Das Vorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Geltendes Recht / andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Entlang der Steinbuttstraße in Verbindung zur öffentlichen Grünfläche ist ein Grünkorridor dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Hecht-/Steinbuttstraße (1971/5). Es ist für die Flächen des Plangebiets Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Katholisches Gemeindezentrum „Sondergebiet - Anlagen für kirchliche Zwecke“ festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt.

5. Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von bebauten Flächen im Innenbereich, um die Bevölkerung mit Gemeinbedarfsflächen (Kirche mit Gemeindehaus und Kindertagesstätte) und seniorengerechtem Wohnraum zu versorgen. Die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) umfasst ca. 5 300 m². Der neue aufzustellende Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor, so dass die Obergrenze für die Grundfläche von 20 000 m² nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.

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

6. Bebauungskonzept

Städtebauliches Ziel ist, ein neues Quartier mit Kirchennutzung, Seniorenwohnungen, Kindertageseinrichtung und Gemeinschaftsdienst zu entwickeln. Die katholische Kirche hat gemeinsam mit der Caritas als Grundlage für den Bebauungsplan einen begrenzt offenen Planungswettbewerb ausgelobt (GRDRs 518/2016). Das Bebauungskonzept des Preisträgers ist in Anlage 3 beigelegt.

Nutzungen

Die Planung sieht vor, die Bestandsgebäude mit Ausnahme des Kirchturms auf dem Nachbargrundstück (Flst. 331/1) abzureißen. Die Stellplätze auf dem Flurstück 331 sollen weiterhin für die kirchliche Nutzung verwendet werden. Ein Grundstücksbereich ist für die seniorengerechte Wohnungsbebauung inkl. Kindertagesstätte und Gesundheitsdienst vorgesehen. Der restliche Grundstücksbereich ist für den Kirchenneubau, Gemeinderäume und Pfarrbüro angedacht und verbleibt im Eigentum der Kirchengemeinde.

Für die geplanten Nutzungen soll im neuen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Maß der Nutzung soll sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren.

Wohnungsgemeinde

Als Wohnungsgemeinde sind ca. die Hälfte als 2-Zimmer-Wohnungen, der Rest als 1,5-Zimmer-Wohnungen und 3-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Ein Teil der Wohnungen soll aufgrund des Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) als Sozialmietwohnungen (SMW) und als Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) hergestellt werden.

Fernwirkung und Sichtbeziehungen

Das Grundstück liegt an der Hangkante und hat eine große Fernwirkung, weshalb einer sensiblen Einfügung in das Stadt-/Landschaftsbild an dieser Stelle eine hohe Bedeutung zukommt.

Erschließung und Verkehr

Die Erschließung einschließlich der Müllabholung kann ausschließlich über die Steinbuttstraße erfolgen, da der westliche Grundstücksrand sich dem Mönchsteinplatz zuwendet und auf der nördlichen und östlichen Seite die öffentliche Grünanlage angrenzt. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sollen unterirdisch untergebracht werden, sofern sie nicht auf dem Flurstück 331 an der Steinbuttstraße nachgewiesen werden können. Zusätzlich sollen zwei Carsharingplätze eingerichtet werden.

Der Elternbringverkehr zur Kindertagesstätte soll auf privaten Flächen organisiert werden. Die Versorgung und Anlieferung der Kindertagesstätte kann nicht über den Mönchsteinplatz und den öffentlichen Gehweg entlang der öffentlichen Grünanlage erfolgen; eine Anbindung über die Steinbuttstraße ist zu vorzusehen.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze sollen für die Wohnnutzung im Gebäude oder im Bereich der Tiefgarage in der Nähe der Ausfahrt platziert werden. Die Fahrradstellplätze für Kirchennutzung und Kindertagesstätte können oberirdisch im Bereich der Außenanlagen umgesetzt werden.

Das Planungsgebiet ist über die Buslinie 54 mit der Haltestelle in der Hechtstraße an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Haltestelle „Mönchfeld“ der U 7 befindet sich fußläufig in ca. 500 m Entfernung. Die Buslinie 54 fährt die Stadtbahnhaltestelle „Mönchfeld“ (U 7) und die Stadtbahnhaltestelle „Mühlhausen“ (U 14) an.

Einkaufssituation

Eine ausreichende Einzelhandelsversorgung steht in den benachbarten Stadtteilen Mühlhausen und Freiberg zur Verfügung.

Grün- und Freiflächen

Auf eine hochwertige Wohnumfeldgestaltung mit quartiersbezogenen und begrünten Begegnungsräumen wird besonderen Wert gelegt. Ziel ist es, ein durchgrüntes Wohnquartier zu schaffen, welches einen fließenden Übergang in die angrenzenden Grünbereiche mit entsprechendem grünem Baumgürtel vorsieht. Die exponierte Lage an der Hangkante und damit verbundene Fernwirkung ist beim Freiraumkonzept, insbesondere bei der Wahl der Baumstandorte und der Eingrünung, zu beachten. Auf dem Areal vorhandener und erhaltenswerter Baumbestand sollte in das Freiraumkonzept einbezogen werden.

Der Übergang zum Mönchsteinplatz ist einladend zu gestalten und auf die bestehende Platzgestaltung abzustimmen.

Aus Gründen des Bodenschutzes und zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sollen alle Flachdächer und Tiefgaragen begrünt werden sowie alle befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungssysteme sind in den angrenzenden Wohngebieten vorhanden. Aufgrund der beschränkten Kapazität der angrenzenden Kanalisation sollte auf dem Grundstück ein Trennsystem vorgesehen werden, so dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann und erst zeitverzögert in den bestehenden Mischkanal eingeleitet wird.

7. Entbehrlichkeitsprüfung

Eine Entbehrlichkeitsprüfung wurde von den Vorhabenträgern bereits beantragt und von der Abteilung Stadtentwicklung mit folgenden Auflagen in Aussicht gestellt:

- Bei der Schaffung von barrierefreien Wohnungen sind in angemessenem Umfang Angebote für Menschen mit niedrigem Einkommen zu berücksichtigen (sozialer Wohnungsbau);
- Die 4-gruppige Kindertagesstätte inkl. benötigter Außenflächen ist als Mindestgröße verbindlich umzusetzen.

7. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Das neue Planrecht ermöglicht ein Vorhaben mit einer höherwertigen Nutzung. Dadurch kommt das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) zur Anwendung, so dass 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau realisiert werden müssen. Zeitnah zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wird mit den Vorhabenträgern eine Grundvereinbarung zum SIM abgeschlossen. Genaueres regelt anschließend ein städtebaulicher Vertrag, der vor Auslegungsbeschluss mit den Vorhabenträgern abgeschlossen wird.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan 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.

Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Derzeit sind folgende umweltrelevante Aspekte bekannt, die bei der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren behandelt werden:

- Umgang mit Bestandsbäumen;
- Durchführung einer Potenzialanalyse zum Vorkommen besonders und besonders streng geschützter Tierarten;
- Landschaftsbild (exponierte Lage);
- Retention des Niederschlagswassers auf Grundstück (Trennsystem).

9. Planungsdaten

Die Neuordnung ermöglicht es, dass auf dem Areal ca. 50 seniorengerechte Wohnungen und ca. 15 geförderte Wohnungen (SIM) entstehen können. Die bestehende Kindertagesstätte wird auf vier Gruppen erweitert. Die kirchlichen Nutzungen werden im Raumprogramm verkleinert.

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

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stuttgart, 13. Februar 2017

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor