

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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

Allgemeine Ziele und Zwecke



Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen (Mühl 87)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtbezirkes Mühlhausen im Stadtteil 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
- im Süden vom Werfelweg und angrenzender Wohnbebauung sowie dem Michaelshaus der evangelischen Kirche.

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

2. Bestand

Das Plangebiet ist Teil eines bestehenden Wohngebietes aus den 60-iger und 70-iger Jahren. Es ist geprägt durch Großstrukturen. Im Plangebiet befindet sich das Julius-Brecht Hochhaus mit 23 Geschossen und zwei weitere Wohngebäude in gebogener Zeilenstruktur mit 4 bis 7 Geschossen. Südlich des Julius-Brecht-Hauses liegt eine zentrale Freifläche mit einem umfangreichen altem Baumbestand, Kinderspielplatz und Sitzgelegenheiten.

Die Parkierung erfolgt zum Teil oberirdisch östlich vor dem Julius-Brecht-Haus, in Tiefgaragen sowie in einem zweigeschossigen Parkdeck am nordöstlichen Plangebietsrand. Die Zufahrt für die interne Erschließung erfolgt über die Adalbert-Stifter-Straße. Entlang der Adalbert-Stifter-Straße und der Mönchfeldstraße ist im Übergang zum Plangebiet kein öffentlicher Gehweg vorhanden. Die Wohngebäude werden über private Fußwege erschlossen. Eine öffentliche Durchwegung zwischen Adalbert-Stifter-Straße und evangelischer Kirche ist über ein Gehrecht rechtlich gesichert.

Öffentliche Stellplätze befinden sich entlang der Adalbert-Stifter-Straße. Die Stadtbahnhaltestelle Freiberg der U 7 liegt nördlich des Plangebiets in der Mönchfeldstraße. Die Nutzung der Umgebung ist geprägt durch eine bestehende, mehrgeschossige und zeilenartige Wohnbebauung. Westlich angrenzend liegt das Kirchengebäude (Michaelshaus) der evangelischen Kirche. Hinzu kommt das Wohnstift Mönchfeld an der Einmündung Mönchfeldstraße und Adalbert-Stifter-Straße. Im weiteren Verlauf der Adalbert-Stifter-Straße liegt die Sportanlage Freiberg mit Rasenplatz des TV Cannstatt.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG und die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG beabsichtigen, das bestehende Wohnquartier aus den Ende 60-iger und 70-iger Jahren durch eine Neubebauung zu ergänzen. Anstelle einer zweigeschossigen Hochgarage an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets soll ein Wohnungsneubau mit ca. 90 Wohneinheiten, zwei Pflegewohngemeinschaften und einer integrierten Kindertagesstätte errichtet werden. Die entfallenden und die neuen Stellplätze sollen in einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb der Neubebauung und entlang der vorhandenen internen Erschließungsstraße als Senkrechtparker untergebracht werden.

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 Planungsrecht nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Geltendes Recht / andere Planungen

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Hochhaus Julius Brecht (1977/004). Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt.

Die neue Bebauung liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Für diesen Teilbereich ist eine zweigeschossige Garage (Ga-u) festgesetzt, die eine Wohnnutzung an dieser Stelle nicht ermöglicht.

Kulturdenkmale

Der östliche Teil des Plangebiets ist als archäologische Fundstelle nach § 2 Denkmalschutzgesetz gekennzeichnet. Bei Bauvorhaben, die mit Eingriffen in den Boden - beispielsweise den Bau von Tiefgaragen - einhergehen, ist mit archäologischen Funden zu rechnen.

5. Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von bebauten Flächen im Innenbereich, um die Versorgung der Bevölkerung mit benötigtem Wohnraum zu ermöglichen.

Die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) umfasst 47 032 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

Als Grundlage für den Bebauungsplan und zur Qualitätssicherung soll ein Gutachterverfahren mit 5 - 6 Büros durchgeführt werden. Dies ist von den Vorhabenträgern durchzuführen. Im Folgenden werden wesentliche Ziele kurz erläutert.

Städtebau

Die zweigeschossige Hochgarage an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets soll abgerissen werden. An dieser Stelle soll ein Wohnungsneubau mit integrierter Kindertagesstätte errichtet werden.

Die beiden vorhandenen mehrgeschossigen gebogenen Zeilenbauten und das Julius Brecht Hochhaus sowie die oberirdische Parkieranlage vor dem Hochhaus und baumbestandene Freifläche sollen erhalten bleiben. Das Julius Brecht Hochhaus bleibt in seiner Dimension mit 23 Geschossen als Solitär auf dem Areal prägend. Die baulichen Ergänzungen und Veränderungen betreffen einen ca. 1 ha großen Bereich im nord-östlichen Teil des Plangebiets angrenzend an die Mönchfeldstraße und die Adalbert-Stifter-Straße.

Nutzungen

Durch die Neubebauung sollen ca. 90 zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden.

Damit entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen. Das Jugendamt hat aufgrund fehlender Kindergartenplätze für 3- bis 6-jährige in Freiberg weiteren Bedarf angemeldet. Die Details sind im weiteren Verfahren mit dem Jugendamt zu klären und im städtebaulichen Vertrag zu verankern.

Das Sozialamt meldet Bedarf von zwei Pflegewohngemeinschaften für je ca. 8 Personen an, die von einem externen Träger oder Verein bewirtschaftet werden sollen. Für zwei Wohngemeinschaften ist mit einem Wohnflächenbedarf von ca. 500 m² Wohnfläche zu rechnen. Die Details sind im weiteren Verfahren mit dem Sozialamt zu klären und im städtebaulichen Vertrag zu verankern.

Stellplätze und Erschließung

Die entfallenden notwendigen Stellplätze und die notwendigen Stellplätze für die Neubebauung sollen in einer zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb der Neubebauung untergebracht werden. Die baurechtlich notwendige Anzahl der Stellplätze für Wohnbebauung und Kindertagesstätte ist im weiteren Verfahren abschließend zu ermitteln.

Die Erschließung der Tiefgarage soll über die bestehende private Erschließungsstraße erfolgen.

Die Bestandsgebäude im Plangebiet werden über private Fußwege erschlossen. Für die Erschließung der neuen Wohnbebauung sollen entlang der Mönchfeldstraße und Adalbert-Stifter-Straße neue private Fußwege angelegt werden.

Das Plangebiet ist an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Bestandswohngebäude sind an das Fernwärmenetz angebunden.

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle Freiberg der Stadtbahnlinie U 7 befindet sich direkt nördlich des Plangebiets in der Mönchfeldstraße. Das Ladenzentrum Freiberg Mitte liegt ca. 400 m entfernt und ist fußläufig gut erreichbar. Der weiter entfernt liegende Kaufpark Freiberg ist mit der Stadtbahn gut zu erreichen.

Begrünung

Ein möglichst hoher Anteil der Freiflächen sowie die Dach- und Tiefgaragenflächen sollen aus klimatischen Gründen begrünt werden.

Die privaten Fußwege entlang der Mönchfeldstraße und Adalbert-Stifter-Straße sollen durch einen Grünstreifen mit Baumbestand von den Straßen abgeschirmt werden. Entlang der Adalbert-Stifter-Straße kann so die Zielsetzung des Flächennutzungsplans, dort einen Grünkorridor zu realisieren, umgesetzt werden. Im Rahmen des Gutachterverfahrens soll ein Freiflächengestaltungsplan ausgearbeitet werden.

7. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Das geplante Vorhaben schafft neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung. Dadurch kommt das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) zur Anwendung. Bei ausreichender Wertsteigerung werden hierbei 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau entstehen. 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 mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen (Mühl 87) 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.

Das ca. 4,7 ha große Plangebiet ist bereits heute mit Wohnbebauung und Garagenanlagen bebaut. Lediglich auf einer Teilfläche von ca. 1 ha sind bauliche und freiraumplanerische Veränderungen geplant, die planungsrechtlich ermöglicht werden sollen. Die restliche Fläche ist in den Bebauungsplan mit einzubeziehen, da sich durch die Neubebauung die Geschossfläche erhöht und damit die im geltenden Planrecht zulässige Geschossfläche überschritten wird.

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:

- Sport- und Verkehrslärm (Straße / Schiene);
- Klima;
- Verschattung;
- Archäologie/Kulturdenkmal.

Hinweise auf das Vorkommen von gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Bereich der Neubebauung liegen nicht vor, weshalb auf eine Untersuchung nach § 44 BNatSchG verzichtet werden kann.

9. Planungsdaten

Die Anzahl der Wohnungen im Plangebiet (WE) beträgt im Bestand ca. 585 WE. Mit dem Neubau kommen ca. 90 WE hinzu, so dass sich die Gesamtzahl auf 675 WE erhöht.

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

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 11. Juli 2016

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor