

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan
Kindergarten am Spitalwaldweg im Planbereich 36 'Rüdern'
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Kindergarten am Spitalwaldweg" umfasst die Flächen, die bereits im Bebauungsplan "Uhlbacher-/Sulzgrieser Straße" vom 24.07.1975 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt worden sind: Flst. Nr. 11734/1, 11735/1, 11745/1, 11748.

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Frage, wie sich der Rechtsanspruch eines Kindes auf einen Kindergartenplatz vom vollendeten 3. Lebensjahr bis zum Schuleintritt in der Praxis auswirkt und umsetzen lässt, wurde vom Sozialamt im Frühjahr 1996 im Rahmen einer "Fortschreibung der Kindergartenplanung 1996" dargestellt. Demnach gibt es zurzeit im gesamten Stadtgebiet verschiedenartigen Handlungsbedarf.

Für den Stadtteil Rüdern hat der Gemeinderat der Stadt Esslingen am Neckar am 22.07.1996 beschlossen, dass die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bislang eingruppigen Kindergartens am Spitalwaldweg für eine weitere Gruppe geschaffen werden sollen.

Zwischenzeitlich ist in Rüdern der Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen nicht mehr ganz so vordringlich wie im Jahr 1996. Mit der Erschließung der potentiellen Neubaugebiete Totenanger und Kastenäcker wird sich allerdings der Bedarf in den kommenden Jahren voraussichtlich wieder spürbar erhöhen.

Im seither gültigen Bebauungsplan "Uhlbacher-/Sulzgrieser Straße" ist zwar die Möglichkeit vorgesehen, das bestehende Kindergartengebäude in Richtung Westen zu erweitern, da jedoch die vorhandenen Gruppenräume mit den Fensterfronten nach Westen hin orientiert sind, kann die planungsrechtlich zulässige Erweiterung faktisch nicht umgesetzt werden.

Eine funktionale Anbindung sowie eine optimale Besonnung und Belichtung der bestehenden und der künftig vorgesehenen Gruppenräume ist nur dann gegeben, wenn der Erweiterungsbau in nord-westlicher Richtung plaziert wird. Deshalb wird die überbaubare Fläche entsprechend verschoben.

Geltendes Recht, Zusammenhang mit anderen Planungen

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche (Bestand)" dargestellt. Im Bebauungsplan "Uhlbacher-/Sulzgrieser Straße" vom 24.07.1975 ist die Fläche als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt. Im Landschaftsplan (1977/81) werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Die "Untersuchung für ein Biotopverbundsystem" (Nachbarschaftsverband 1987/88) empfiehlt die "Neuanlage und Förderung von Gehölzstrukturen".

Planerische Gestaltung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet behält auch weiterhin seine Funktion als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten'. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber dem seither rechtskräftigen Bebauungsplan in ihrer Form geändert und in nordwestlicher Richtung verschoben, um eine optimale Besonnung und Belichtung der bestehenden und der künftig vorgesehenen Gruppenräume zu gewährleisten. Weitere Vorteile sind, dass interne Umbauten am Bestandsgebäude weitgehend vermieden werden können und dass die vorhandenen Freispielflächen im Zusammenhang erhalten werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird auf das notwendige Maß reduziert: Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,25 verringert. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ersetzt die seither gültige Geschossflächenzahl. Statt zwei Geschossen ist künftig noch ein Geschoss zulässig, wobei durch die vorgesehene maximale Gebäudehöhe ein Staffeldachgeschoss ermöglicht wird. Dieses soll aus Gründen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme in nördlicher Richtung abgestaffelt werden. Die Frage der Anordnung der notwendigen Stellplätze soll im Rahmen des Baugesuchs (Freiflächenplanung) geklärt werden.

Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung

Die Kindergartenfläche ist über den Spitalwaldweg erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität ist durch bestehende Anschlüsse und Leitungen gesichert. Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls gesichert. In etwa 100 m Abstand vom Plangebiet befindet sich an der Sulzgrieser Straße die Bushaltestelle "Paradiesweg", die von zwei Buslinien bedient wird. Es besteht eine Verbindung zwischen Rüdern und Oberesslingen, die vorrangig für den Schülerverkehr zum Schulzentrum Nord eingerichtet wurde sowie eine direkte Anbindung zum Bahnhof Esslingen (ZOB).

Umweltschutz, Grünplanung, Eingriffsregelung

Als Ergänzung zum Kindergarten und zur Ergänzungsbebauung bleibt ein großzügiger, zusammenhängender Außenbereich erhalten. Hier ist pro 200 m² Fläche jeweils ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Gegenüber dem seither rechtskräftigen Bebauungsplan werden die potentiell möglichen Eingriffe reduziert: Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,25 verringert. Somit reduziert sich die zulässige Flächenversiegelung um rund 100 m². Im Sinne des Gebots der Minimierung von Eingriffen kann durch die Anordnung der Ergänzungsbebauung zumindest einer von drei erhaltenswerten Laubbäumen erhalten werden. Der verbleibende Eingriff wird durch die vorgesehenen Neupflanzungen mittelfristig ausgeglichen. Mit der vorgesehenen Dachbegrünung werden die negativen Folgen der Bodenversiegelung zumindest teilweise ausgeglichen. Im Plangebiet gilt die Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, Teil II -Westliches Stadtgebiet- (vom 13.11.1995/19.11.1997).

Kosten

Für die Realisierung der Ergänzungsbebauung entstehen Kosten in Höhe von ca. 550000,00 DM. Weiterhin entstehen Kosten für den Betrieb der zusätzlichen Kindergartengruppe. Das Kindergartengrundstück soll mit dem Erwerb von drei Teilgrundstücken mit einer Fläche von insgesamt 297 m² arrondiert werden (29700,00 DM). Gleichwohl ist der Kindergartenergänzungsbau ggfs. auch ohne den Erwerb dieser Grundstücke realisierbar, so, dass die Frage einer möglichen Nutzungsänderung der westlich angrenzenden Grundstücke ergebnisoffen in einem gesonderten Verfahren geprüft werden kann.

Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB

Mit dem Erfordernis der Teilungsgenehmigung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Teilungsgenehmigung als ein Kontrollinstrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung genutzt wird. Durch den Antrag auf Erteilung der Teilungsgenehmigung können frühzeitig Informationen gewonnen werden, mit denen städtebaulichen Fehlentwicklungen, wie Be- oder Verhinderung in Aussicht genommener Planungen, ungewollte Grundstückszuschnitte, Konzentrationen oder Verdichtungen, rechtzeitig erkannt und umgelenkt werden können. Auf diese Weise können unwirtschaftliche Aufwendungen oder sogar Fehlinvestitionen der Eigentümer vermieden werden. Ferner wird für die Grundstückseigentümer Rechtssicherheit geschaffen. Auch kann die Gefahr abgewendet werden, dass Erschließungsanlagen von Baugrundstücken abgetrennt werden und damit die Erschließungsbeitragspflicht dieser Baugrundstücke verhindert wird.

