

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Schloßwiesenweg / Flst. 8766  
im Planbereich 12 „Hohenkreuz“  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

---

## **Vorbemerkung**

Der „Arbeitskreis Esslinger Norden“ ( Schulsozialarbeit Wäldenbronn, Verein Jugendhilfe e.V., Lebenshilfe e.V., Kath. Kirchengemeinde St. Josef, Grundschule St. Bernhardt, Schelztor-Gymnasium Esslingen, Theodor-Rothschild-Haus, CVJM Esslingen und CVJM-Zweigverein Wäldenbronn/St.Bernhardt, Bürgerausschuss Wäldenbronn-Serach-Hohenkreuz-Obertal, Evang. Kirchengemeinde Hohenkreuz, Grund- und Hauptschule Wäldenbronn) hat sich zur Aufgabe gemacht, in den nördlichen Stadtteilen die Angebote für Kinder und Jugendliche miteinander zu verknüpfen. Es zeigte sich immer wieder, dass die bestehenden Einrichtungen sowohl in personeller, als auch in räumlicher Hinsicht am Rande ihres Leistungsvermögen sind. Nun wird diese Situation durch die Besiedelung des Gebietes an der Flandernstraße noch verschärft. Es ist davon auszugehen, dass bei ca. 2000 Neubürgern ca. 700 Kinder und Jugendliche in diesem neuen Stadtgebiet wohnen werden.

Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurden 4 Standorte zur Errichtung eines Neubaus für die Jugendarbeit untersucht:

- Standort 1: Schloßwiesenweg jetziger Standort
- Standort 2: Am Schönen Rain ehemalige Stadtgärtnerei
- Standort 3: Bernhard-Denzel-Weg
- Standort 4: Barbarossastraße neues Schelztorgymnasium

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass der jetzige Standort am Schloßwiesenweg am ehesten für einen Neubau geeignet ist.

Zum Abschluss der Standortuntersuchung fand am 4. März 2002 eine Erörterung mit den Nachbarn des Jugendtreffs statt, wo die Verwaltung über die Ergebnisse der Untersuchung berichtete und die Planungsabsichten für den Standort Schloßwiesenweg erörtert hat.

## Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Planbereich gilt der Bebauungsplan Seracherstraße-Hohenkreuzweg vom 15.6. / 12.12.1951, genehmigt durch das Innenministerium Baden-Württemberg vom 30. April 1952.

Danach ist der Bereich entlang des Hohenkreuzweges als Baustaffel VI (ländliche Ortsteile) festgesetzt. Der rückwärtige Bereich, wo sich das bestehende Jugendhaus befindet, liegt im Bauverbot.

Vom CVJM, als Träger des Jugendtreffs, wird die offene Jugendarbeit im Esslinger Norden bisher in einer als Provisorium gedachten rund 30 Jahre alten Holzbaracke mit ca. 110 qm Grundfläche am Schloßwiesenweg betrieben. Der Altersschwerpunkt der Jugendlichen liegt bei 15-16 Jahren. Einige wenige der regelmäßigen Besucher/innen sind über 18 Jahre alt.

Die Öffnungszeiten im Jugendtreff wurden seit einer Stellenaufstockung auf 1,5 Planstellen sukzessive ausgebaut und sehen aktuell wie folgt aus:

montags von 13.00 bis 15.00 Uhr	-	Bürosprechstunde
dienstags von 11.30 bis 15.00 Uhr	-	Schülermittagessen
mittwochs von 16.30 bis 22.00 Uhr	-	Abendöffnungszeit
donnerstags von 14.30 bis 18.30 Uhr	-	KidsClub
freitags von 14.30 bis 16.45 Uhr	-	Mädchentreff
freitags von 17.00 bis 22.00 Uhr	-	Abendöffnungszeit

Hinzu kommen Projekte, Ferienprogramme und vereinzelt Wochenendangebote (1-mal im Monat). Da die räumlichen Möglichkeiten den erforderlichen Qualitätsstandards für offene Jugendarbeit nicht ausreichen (z.B. geforderter Standard: Mädchenzimmer), wurde im Zuge der Jugendhilfeplanung festgelegt, dass zur Verbesserung der Situation ein Neubau mit ca. 390 qm Grundfläche errichtet werden soll.

Um den Neubau des Jugendtreffs planungsrechtlich zu sichern, ist eine Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Dabei sind insbesondere die Belange der Jugendarbeit und die privaten Belange der Anwohner im Sinne von § 1 Abs.6 BauGB einer sachgerechten Lösung zuzuführen.

## Planerische Gestaltung

In der offenen Jugendarbeit finden laufend Veränderungen statt. Dies bringt mit sich, dass ein Jugendtreff nicht als starres und unflexibles Gebäude errichtet werden darf, sondern als ein Haus, welches zur Benutzung, zur Veränderung und Eigeninitiative einlädt. Der Neubau soll die konzeptionellen pädagogischen Anforderungen von Jugendtreffs erfüllen, den Leitlinien der offenen Jugendarbeit entsprechen, neuen Entwicklungen Raum bieten und dabei genügend Spielraum für jeweilige individuelle Bedingungen lassen.

Die Fläche für Gemeinbedarf „Jugendtreff“ am Schloßwiesenweg ist geprägt durch die nord-östlich angrenzende Grünfläche Sportplatz und die als ländlicher Ortsteil bezeichnete Wohnbebauung im Süden Westen und Nord-Westen. Zwischen der als Provisorium gedachten rund 30 Jahre alten Holzbaracke und dem angrenzenden

Sportplatz liegt eine ca. 1000 qm große Grünfläche, die sowohl für den größeren Neubau, als auch für neuen Außenanlagen genutzt werden kann.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist eine harmonische Einbindung der Neuplanung in die bestehende Umgebung. Vorgesehen dabei ist ein für die Betreuung und barrierefreie Erschließung vereinfachtes eingeschossiges winkelförmiges Gebäude, das zum Teil in einen, ca. 10 m in Richtung Hohenkreuzweg neu gestalteten Geländesprung, eingegraben wird.

Der Mehrzweckraum und die Nebenräume werden mit Erde überdeckt. Der Kommunikationsbereich mit Küche, die drei Gruppenräume und das Büro werden so orientiert, dass die Hauptbelichtung der Räume auf den dem Nachbar abgewandten Freibereich ist. Somit verlagern sich auch die Außenaktivitäten in Richtung Sportplatz / unterer Schloßwiesenweg. Dies sorgt für eine weitere Lärmreduzierung im oberen Bereich Richtung Garagen / Anwohner.

Hierbei sei noch anzumerken, dass sich durch den neuen Sportpark auf der Flandernhöhe die Möglichkeiten für sportliche Betätigungen im Stadtteil wesentlich verbessert haben, sodass schon heute der Hartplatz beim Jugendtreff weniger genutzt wird.

Der Zugang erfolgt über den Schlosswiesenweg etwa in Höhe des bestehenden Kindergartens auf der anderen Seite des Weges. Gegebenenfalls wäre ein weiterer Zugang zum Gelände des TSV-Sportplatzes denkbar, um das Geschehen so weit wie möglich nach Nord-Osten zu verlagern.

Als zwingend erforderlich und für die Gemeinbedarfsfläche vorgesehen ist ein stabiler Zaun, der zuverlässig verhindert, dass der Jugendtreff außerhalb der Öffnungszeiten für die Nachbarn störend genutzt wird.

Um die Parkplatzsituation im Hohenkreuzweg zu entschärfen sind für die Leitung des Jugendtreffs zwei PKW-Stellplätze auf der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Sie sind innerhalb der abschließbaren künftigen Umzäunung und somit außerhalb der Öffnungszeiten nicht nutzbar.

### Verkehrsflächen

Da der Jugendtreff größtenteils von Jugendlichen bis 16 Jahres besucht wird, ist es wichtig, eine gute fußläufige Verbindung zu haben.

Diese wird durch den Schloßwiesenweg, Frühlingshalde, Hohenkreuzweg gewährleistet.

Fuß- und Radwegverbindungen nach allen Richtungen sind vorhanden.

Die Buslinien 110 und 111 sind innerhalb 300 bzw. 400 m zu erreichen.

Kfz-Erschließung ist nur über den Hohenkreuzweg möglich.

### Grünplanung, Eingriffsregelung, Umweltbericht

#### I. Plangrundlagen Umweltbelange

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan von 1984 als „Wohnbaufläche (Bestand)“ dargestellt.

Im bisher gültigen Bebauungsplan von 1952 ist das Grundstück Flst. 8766 (Jugendhaus Nord) mit Bauverbot belegt.

Im Landschaftsplan (1981) sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

Im „Regionalplan Region Stuttgart“ (1999) sind ebenfalls keine Vorgaben enthalten.

Im „Landschaftsrahmenplan Region Stuttgart“ (1999) ist das Plangebiet im Zusammenhang mit dem angrenzenden Sportplatz als „Bereich zur Ergänzung und Sanierung von Naturschutz- und Erholungsfunktionen“ dargestellt (Plan: Maßnahmenempfehlungen, Stand 12/1998).

Im KLIMAATLAS (Nachbarschaftsverband Stuttgart 1992) liegt das Plangebiet im Grenzbereich zweier empfindlicher „Klimatop-Typen“ („Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität“ und „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“).

## II. Nutzungsanalyse

Das Grundstück (Gesamtgröße 1681 m<sup>2</sup>) wird entsprechend der bisherigen Rechtsgrundlage weitgehend als Grünfläche genutzt (Wiesenfläche). Auf der Böschung entlang des Schloßwiesenwegs befindet sich eine freiwachsende Hecke, bestehend aus heimischen Gehölzen. Die raumbildende Hecke am nord/östlichen Grundstücksrand befindet sich auf dem angrenzenden Sportplatzgrundstück und somit außerhalb des Plangebiets.

Von den insgesamt 1681 m<sup>2</sup> werden lediglich 114 m<sup>2</sup> durch die bestehende Jugendhausbaracke in Anspruch genommen. Weitere 200 m<sup>2</sup> sind als Hoffläche versiegelt (Asphalt).

## III. Eingriffssystematik

### Vermeidung von Eingriffen

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffssystematik war vorrangig zu prüfen, ob ein Eingriff vermieden werden kann. Auf Grund des bestehenden, dringenden Bedarfes nach einem Jugendhaus musste jedoch die „Null-Variante“ (gänzlicher Verzicht auf das Vorhaben) verworfen werden. Bei der Untersuchung alternativer Standorte wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung aller Belange der Standort „Schloßwiesenweg“ als der geeignetste erscheint.

### Minimierung von Eingriffen

Mit dem Abriss der bestehenden Baracke und dem Neubau des Jugendtreffs Nord wird die Gebäudegrundfläche von 114 qm auf ca. 390 qm (sichtbare davon sind lediglich ca. 205 qm) erhöht. Auf Grund der geplanten Situierung des Neubaus kann ein Eingriff in den Gehölzbestand entlang des Schloßwiesenwegs nicht vermieden werden. Es wird jedoch ein großflächiges Pflanzgebot festgesetzt, das die durch den Neubau und dadurch neue Geländemodellierung wegfallende Hecke entlang des Schlosswiesenweges ersetzt. Zusätzlich wird ein flächenhaftes Pflanzgebot, zum Teil über den baulichen unterirdischen Anlagen, in einer Größenordnung von ca. 475 qm festgesetzt.

Die bisherigen Negativwirkungen auf Lokalklima und Wasserhaushalt (Asphaltfläche und Faserzementdach) werden durch die geplante Dachbegrünung reduziert

(Wasserrückhaltung, Verdunstung). Durch den Bebauungsplan ergeben sich somit keine zusätzlichen Eingriffe in Bezug auf Lokalklima und Wasserhaushalt.

#### Ausgleich / Ersatz von Eingriffen

Die durch die Dachbegrünung entstehenden Ersatzlebensräume sind zumindest ein teilweiser Ersatz für die entfallende Wiesenfläche. Der verbleibende Eingriff in den Boden kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans darüber hinaus funktional nicht vollständig ausgeglichen werden. Auf Grund der Geringfügigkeit des verbleibenden Eingriffs wird auf eine Ersatzmaßnahme an anderer Stelle (außerhalb des Plangebiets) verzichtet.

#### IV. Umweltbericht

Ein Umweltbericht bzw. eine Vorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) ist nicht erforderlich, da bei den festgesetzten Neubaumöglichkeiten die entsprechende Flächengröße gemäß Anlage 1 UVP-G, Nr. 18.7.2 (20000 m<sup>2</sup> bisherige Außenbereichsfläche) nicht erreicht wird.

#### Kosten

Geschätzte Gesamtkosten nach DIN 276 (Brutto) ohne Außenanlagen, incl. Baunebenkosten ca. 673.000 Euro.