

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Weilstraße/Königsallee
im Planbereich 34 „Weil“ und Satzung über örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Kindergarten an der Weilstraße liegt im Geltungsbereich des seit 1975 geltenden Bebauungsplanes Anschlussstelle Weil sowie in dem Bereich, für den der Ausschuss für Technik und Umwelt am 10.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Weilstraße/Wannenrain im Planbereich 34 „Weil“ beschlossen hat. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Weilstraße/Königsallee ist die Absicht, den vorhandenen Kindergarten an der Weilstraße abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Die Bausubstanz des 1971 in Fertigbauweise erstellten zweigruppigen ökumenischen Kindergartens ist in einem so schlechten baulichen Zustand, dass eine Sanierung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu vertreten ist. Die Erstellung eines Ersatzneubaus ist nicht weiter aufschiebbar.

Entsprechend der Fortschreibung der Bedarfsplanung 2005 sollen im neuen Kindergarten sowohl Plätze für Kinder unter 3 Jahren (4 Plätze) als auch Plätze für Kindergartenkinder in Regel- und verlängerter Öffnungszeit (40 Plätze) zur Verfügung stehen. Dabei wurde das Raumprogramm so konzipiert, dass zukünftig bedarfsgerecht auch Ganztagesplätze im Stadtteil vorgehalten werden können.

Gemeinsam mit der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde, der Evangelischen Kirchengemeinde Mettingen, dem Grünflächenamt, dem Sozialamt und der Abteilung Hochbau und Bauherrenvertretung des Baurechts- und Bauverwaltungsamts wurde die neue Kindertageseinrichtung auf der Grundlage des Raumprogramms des Sozialamts geplant. Als Ergebnis der gemeinsamen Beratung der Beteiligten hat sich ergeben, dass der Neubau nicht an der Stelle des Altbaus errichtet werden soll, sondern südlich davon, am südlichen Rand des Baugrundstücks, baulich angedockt an die Lukaskirche. Hierdurch ergeben sich Synergien für die beiden Nutzungen Kirche und Kindergarten. So können beispielsweise die Küche, das behindertengerechte WC, die Kirchennebenräume und der Kirchenraum sowohl für Angebote und Veranstaltungen des Kindergartens als auch für die Kirchengemeinde im Stadtteil genutzt werden. Durch die Lage des neuen Gebäudes im südlichen Teil des Grundstücks wird es außerdem möglich, den bestehenden Kindergarten bis zum Umzug weiterzuführen.

Der o. g. rechtskräftige Bebauungsplan weist die Grundstücke der Lukaskirche und des Kindergartens als Gemeinbedarfslächen aus, wobei sich die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche am Bestand orientiert. Der nun vorgesehene Standort für den Kindergarten liegt dadurch überwiegend außerhalb der gültigen Baugrenzen. Aus Gründen der Planungssicherheit ist es deshalb geboten, den gültigen Bebauungsplan so zu ändern, dass das geplante Vorhaben planungsrechtlich abgedeckt wird. Im Wesentlichen besteht die Bebauungsplanänderung also in der Verlagerung der überbaubaren Grundstücks-

fläche auf dem Kindergartengrundstück. Gleichzeitig werden die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften aktualisiert.

Da diese Bebauungsplanänderung die Grundzüge des bisher geltenden Planes nicht berührt und Umweltbelange im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB nicht beeinträchtigt werden, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet.

Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 ist der Planbereich als Bestandteil der Wohnbaufläche (W) von Weil dargestellt.

Der Bebauungsplan „Anschlussstelle Weil“ mit Lageplan vom 18.01.1974/09.05.1974/07.07.1975, in Kraft getreten am 10.07.1975, setzt zwar analog dazu die Wohnbauflächen im Wesentlichen als allgemeines Wohngebiet (WA) fest, das Grundstück des Kindergartens (Flst. 18408) und der Lukaskirche (Flst. 18449) jedoch als Flächen für den Gemeinbedarf, Kindergarten bzw. Kirche.

Als Maß der baulichen Nutzung sind für das Kindergartengrundstück $Z = II$, $GRZ = 0,3$, $GFZ = 0,6$ festgesetzt, für das Kirchengrundstück $GRZ = 0,2$, $BMZ = 2,0$.

Seit Anfang 2006 liegt der „Städtebauliche Rahmenplan Esslingen-Weil 2006“ vor (Verfasser: Planungsgruppe KPS, Ostfildern). In diesem aktuellen Rahmenplan ist der geplante Kindergarten bereits an seinem neuen Standort eingetragen.

Planerische Gestaltung

Der Neubau des Kindergartens wird auf dem südlichen Grundstücksteil erstellt. Er nimmt damit die Bauflucht des westlich benachbarten Wohnblocks Württembergstraße 5 - 9 und der östlich anschließenden Kirche auf. Nördlich davon entsteht dann mit den Parkplätzen der Wohnbebauung, der Kindergartenfreifläche und der Grünanlage des Kirchengrundstücks ein zusammenhängender Freiraum als Puffer zur Verkehrsanlage Weilstraße/B 10.

Der eingeschossige Kindergarten wird über den Küchenbereich und einen Windfang mit angegliederten Nebenräumen baulich mit dem Kirchengebäude an seiner Südseite verbunden. Damit sind zumindest einige Räume beider Einrichtungen gemeinschaftlich nutzbar.

An der Stelle des noch bestehenden Kindergartengebäudes entsteht künftig die Freispielfläche. Das Entwurfskonzept ermöglicht vielfältige Aktivitäten für die Kinder. Die Angebote für Sandspiel, Klettern, Rutschen, Schaukeln usw. sind eingebunden in eine naturnahe Gestaltung mit Vegetation.

Um den auf diesen Freispielbereich und auf das neue Kindergartengebäude einwirkenden Verkehrslärm einzudämmen, wird im nordöstlichen Grundstücksteil eine Lärmschutzanlage mit 3 m Höhe eingeplant.

Ob sie in Form einer Wand, eines Walls oder einer Kombination dieser Elemente realisiert wird, bleibt der detaillierten Baugesuchsplanung vorbehalten.

Zur Aufwertung und Gestaltung des Straßenraumes ist entlang der Weilstraße eine Reihe von hochstämmigen Bäumen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die beiden Flurstücke Nr. 18408 und 18449 werden, wie bisher, als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Da die Gebäude künftig über die gemeinsame Grundstücksgrenze

hinweg miteinander verbunden sein werden, ist die bisherige Trennung in ein östliches Kindergartengrundstück und ein westliches Kirchengrundstück nicht mehr angebracht.

Deshalb wird der Planbereich nunmehr insgesamt als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, auf der sowohl Gebäude und Einrichtungen für Kirchen und kirchliche Zwecke als auch für soziale Zwecke zulässig sind.

Nachdem seither für das Kindergartengrundstück eine GRZ von 0,3 und für das Kirchengrundstück von 0,2 galt, wird nunmehr eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Damit bleibt die zulässige Grundfläche auf dem Gesamtareal in etwa unverändert.

Ebenso wird die bisher auf dem Kindergartengrundstück zulässige Zahl der Vollgeschosse von $Z = II$ in den vorliegenden Plan übernommen.

Da es sich bei beiden Gebäuden um Sonderbaukörper handelt, sind weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

Wie bereits vorstehend beschrieben, werden die Baugrenzen neu festgelegt, da die Kindertageseinrichtung auf dem südlichen Grundstücksteil erstellt werden soll. Die nun festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist insgesamt etwas kleiner als die bisherige. Zusammenfassend kann damit festgestellt werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine höhere bauliche Nutzung der Grundstücke zulässig wird als vorher.

Verkehrerschließung

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist der Planbereich bereits erschlossen, weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

Die fußläufige Anbindung des Kindergartens erfolgt auch künftig über den Fußweg Flst. Nr. 18468.

Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht

Auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Planbereich die erforderlichen Infrastrukturen gegeben.

Im östlichen Planbereich verläuft parallel zur Königsallee ein Abwasserkanal, der wie bisher durch ein Leitungsrecht (lr) gesichert wird.

Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage südlich der Weilstraße und vor allem der anschließenden Bundesstraße B 10 hohen Straßenverkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte beträgt der tagsüber (6 – 22 Uhr) einwirkende Gesamtlärm an der Nordgrenze des Plangebiets ca. 75 dB (A), an der Südgrenze noch ca. 65 dB (A); die Nachtwerte liegen ca. 5 – 10 dB (A) niedriger. Für Gemeinbedarfsflächen gibt die DIN 18005 zwar keine Orientierungswerte vor, aber entsprechend der Eigenart der vorhandenen Bebauung wäre das Plangebiet einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zuzuordnen. Die hierfür unter Ziffer 1.1 b) genannten Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) werden im Plangebiet erheblich überschritten, wobei aufgrund der ausgeübten Nutzung nur der Tageszeitraum relevant ist. Da es sich jedoch sowohl bei den Verkehrsanlagen als auch bei der Gemeinbedarfsnutzung um seit langem bestehende Nutzungen handelt, an deren Struktur keine grundsätzlichen Änderungen vorgesehen sind, ist die gegebene Lärmsituation als Vorbelastung zu betrachten und es ist offensichtlich, dass sich die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einhalten lassen. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärm-

immissionen zu treffen sind. Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen je nach deren Nutzung bestimmte Innenschallpegel nicht überschritten werden. Dies kann z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen und die Orientierung der Aufenthaltsräume erreicht werden.

Im Hinblick darauf, dass die Freispielflächen des Kindergartengrundstücks auf der nördlichen, der Lärmquelle B 10 zugewandten Grundstücksseite liegen, ist es angebracht, bereits für diese Flächen einen gewissen Lärmschutz vorzusehen. Auch ein für das Kindergartengebäude beauftragter Schallschutznachweis gegen Außenlärm geht davon aus, dass die Außenspielflächen an der Nord- und Westseite mit einem 3 m hohen Lärmschutz versehen werden und ermittelt auf dieser Basis die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude. Im Bebauungsplan wird deshalb eine 3 m hohe Lärmschutzmaßnahme dargestellt, wobei es der weiteren Detailplanung der Außenanlagen überlassen bleibt, ob es sich hierbei um einen Wall, eine Wand oder eine Kombination beider Elemente handeln wird.

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über etwa vorhandene Altlasten vor. Die seither auf dem Grundstück ausgeübte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche begründet auch keinen Altlastenverdacht.

Grünplanung, Umweltprüfung

Durch den Kindergartenneubau wird ein Teil der bisherigen Freifläche des Grundstücks bebaut. In gleichem Maße wird der bisherige Kindergarten rückgebaut, die bisherige Gebäudegrundfläche entsiegelt und als Grünfläche angelegt. Die Grundflächenzahl bleibt dieselbe ($GRZ = 0,25$), d. h. es ergibt sich keine Intensivierung der baulichen Nutzung. Der entfallende Baumbestand wird durch Neupflanzungen ersetzt. Mit der Pflanzung einer Baumreihe entlang der Weilstraße wird die Bildung einer Raumkante angestrebt.

Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Insbesondere ergeben sich im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter. Daher sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und die Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht erforderlich.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Neckartal; der Neckarkanal verläuft ca. 200 m nördlich der Weilstraße. Zur Abschätzung der Überflutungsgefahr am Neckar (Bundeswasserstraße) wurde von der Universität Karlsruhe bis zur Gemarkung Plochingen ein hydrodynamisch-numerisches Flussmodell (HN-Modell) erarbeitet. Das HN-Modell zeigt u. a. die hochwassergefährdeten Flächen entlang des Neckars auf. Nach § 80 (1) des Wassergesetzes (WG) von Baden-Württemberg gelten als hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich Flächen, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt oder durchflossen werden und für die keine oder geringere als gegen hundertjährige Hochwasserereignisse erforderliche Schutzmaßnahmen bestehen, oder die bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasser bei Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden.

Für das vorliegende Plangebiet besteht nach der o. g. Untersuchung bei einem hundertjährigen Hochwasser keine Überschwemmungsgefahr, sondern erst bei einem Extremhochwasser (HQ1000). Allerdings kann hier schon bei niedrigeren Hochwasserereignissen, spätestens bei HQ200, aufgrund der hohen Neckar-Wasserstände Druckwasser auftreten. Deshalb sind im Sinne der Hochwasservorsorge bei der Planung von Neubauten entsprechende Vorkehrungen zu treffen und standortangepasste Bauweisen vorzusehen.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung gestalterischer Ziele wird zusammen mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen. Diese beinhaltet insbesondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes besteht im Bau des neuen Kindergartens samt Freispielfläche und dem Abriss des alten Kindergartens. Da sich die Grundstücke bereits in Besitz der Stadt und der Kirche befinden und erschlossen sind, werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme belaufen sich nach der vorliegenden Kostenschätzung auf 913.000 Euro.

Der Bau soll im Jahr 2007 erfolgen; die erforderlichen Mittel sind entsprechend im Haushalt bereit zu stellen.

gez. Scholz