

Begründung

zum Bebauungsplan Birkenweg
Planbereich 02 "Innenstadt II"
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
Lageplan vom 08.04.2015

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das mit einer Größe von ca. 0,12 ha zu überplanende Flurstück 1567/5 (Birkenweg 3) befindet sich im Osten der Innenstadt, südwestlich des Esslinger Krankenhauses gelegen und direkt an der Grenze zum Stadtteil Oberesslingen.

Der Planbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Birkenweg
- im Süden durch die bebauten Grundstücke entlang der Hindenburgstraße
- im Westen durch die bebauten Grundstücke entlang der Bismarckstraße
- im Norden durch das bebaute Flurstück 18007/1, das über den Birkenweg erschlossen ist

Im Norden des zu überplanenden Grundstücks befindet sich ein Gebäude, das früher als Kindergarten genutzt war. Der südliche Teil ist als Außenbereich mit Spielgeräten gestaltet. Im südlichen Gartenbereich befinden sich mehrere größere Bäume.

Die Umgebungsbebauung ist vorwiegend durch kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Süden entlang der Hindenburgstraße stehen 3-geschossige Satteldachgebäude, ansonsten ist das zu überplanende Grundstück überwiegend von 2-geschossigen Satteldachgebäuden umgeben.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart aus dem Jahr 1984 sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der rechtsverbindliche Stadt- u. Staffelbauplan im Gebiet der Moltke-, Hindenburg-, Silcher- u. Wilhelm-Murr-Str. (214), der am 28.11.1936 in Kraft getreten ist. In diesem sind entlang des

Birkenweges eine 10 m breite Vorgartenfläche, eine Baulinie mit angrenzender Baufläche sowie eine Fläche mit Bauverbot im westlichen Grundstücksbereich festgesetzt. Ferner wurde eine Festsetzung zum Giebeldach sowie zu einer 2-stockigen Bebauung getroffen.

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Zum Kindergartenjahr 2014/2015 ist der bestehende evangelische Kindergarten „Birkenweg 3“ mit zwei Gruppen in den Neubau am Standort „Neckarstr. 84/1“ umgezogen. Die Stadt Esslingen hat das Grundstück „Birkenweg 3“ samt dem sich darauf befindenden Gebäude von der evangelischen Gesamtkirchengemeinde Esslingen gekauft, der Vollzug im Grundbuch erfolgte im Februar 2014. Auf dem Grundstück sind der Abbruch des Bestandsgebäudes sowie der Bau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung vorgesehen.

In der Innenstadt weist die aktuelle Bedarfsplanung für 2015 ein erhebliches Defizit an Kita-Plätzen für Kinder unter drei Jahren auf. Der Mangel an Ganztagesplätzen für diese Altersspanne ist weiterhin gravierend, weshalb die bei einem 5-gruppigen Neubau entstehenden Ganztagesplätze problemlos belegt werden können. Das gilt ebenfalls für die Ganztagesplätze in der Altersspanne 3-6 Jahren. Auch hier ist der Bedarf deutlich höher als das Angebot.

Eine zunächst auf der Basis einer Kostenschätzung der SGE aus dem Jahr 2012 angestrebte Sanierung des bestehenden Gebäudes inkl. zweier Wohnungen für eine 3-gruppige Kita wurde geprüft. Ebenso wurde eine Planungsvariante mit einem 3-gruppigen Neubau über zwei Geschosse geprüft. Da eine Sanierung im Bestand viele Kompromisse verlangt und innerhalb der Bauabwicklung unvorhergesehene Schwierigkeiten auftreten können, wurde verwaltungsintern die Sanierungsvariante verworfen. In diesem Zusammenhang wurde auch geprüft und festgestellt, dass eine größere Einrichtung auf dem Grundstück möglich ist. Da eine erste Machbarkeitsstudie ergeben hat, dass auf dem Grundstück ein Neubau über drei Stockwerke möglich ist, wurde, auch im Hinblick auf den noch nicht gedeckten Bedarf an Kita-Plätzen, entschieden, dass an dem Standort eine 5-gruppige Kindertageseinrichtung gebaut werden soll.

Mit dem Bebauungsplan „Birkenweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertageseinrichtung auf dem betroffenen Grundstück geschaffen.

2.2 Planerische Konzeption

2.2.1 Städtebauliche Planung

Das Konzept sieht eine Bebauung im nördlichen Grundstücksbereich vor, fast an der gleichen Stelle wie das noch abzubrechende, leerstehende Bestandsgebäude. Die Spielflächen im Außenbereich konzentrieren sich daher stark auf den südlichen Grundstücksteil. Die von dem Architekturbüro fritzen 28 konzipierte

Kindertagesstätte besteht aus einem beinahe quadratischen Baukörper. Dieser weist drei Geschosse sowie ein Flachdach mit einer Dachterrasse auf.

Auf allen drei Geschossen sind ein Ruheraum, ein Sanitärraum, ein Materiallager sowie Gruppenräume für kleine und große Gruppen vorgesehen. Im Erdgeschoss befinden sich zudem in Richtung „Birkenweg“ ein Frühstücksbereich sowie eine Küche bzw. Kinderküche. In Richtung Gartenbereich ist ein großer Mehrzweckraum geplant. Nach Norden ist ein Büroraum angedacht. Im ersten Obergeschoss ist an der nordöstlichen Gebäudeecke ein großer Personalraum vorgesehen, auf dem eine begehbare Terrasse liegt, die man über das zweite Obergeschoss erreicht.

Die Kindertageseinrichtung, die aus fünf Gruppen besteht, ist als Ganztagesbetreuung vorgesehen. Es werden 40 Plätze für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren und 30 Plätze für 1 bis 3-jährige Kinder angeboten.

Als möglicher Baubeginn wird Mitte 2015 angestrebt, die Fertigstellung ist auf Ende 2016 und die Inbetriebnahme auf Anfang 2017 geplant.

2.2.2 Erschließung

Das Grundstück der Kindertageseinrichtung ist über den bestehenden Birkenweg erschlossen. Da der Birkenweg nur von Norden von der Urbanstraße aus befahren werden kann und es im Süden nur eine fußläufige Verbindung zur Hindenburgstraße gibt, müssen einfahrende Fahrzeuge entweder rückwärts aus dem Birkenweg ausfahren oder im Birkenweg wenden. Die vorgesehene Planung ermöglicht ein Zurückstoßen von Fahrzeugen im nördlichen Grundstücksbereich, so dass auf dem Grundstück gewendet und vorwärts aus dem Birkenweg gefahren werden kann. Zudem sieht die aktuelle Objektplanung zwei Stellplätze für Mitarbeiter der Kindertagesstätte am Ende des Birkenweges auf dem Grundstück sowie ein weiterer nördlich des geplanten Neubaus vor.

Die Thematik der Verkehrserschließung der Kindertagesstätte wurde in der Sitzung der Verkehrskommission am 05.02.2015 eingehend erörtert. Hiernach werden in der Urbanstraße acht Parkscheibenplätze mit einer Kurzzeitparkregelung von 30 Minuten für die Hol- und Bringdienste eingerichtet. Diese zeitliche Staffelung wird auf die zukünftigen Betriebszeiten der Kindertagesstätte abgestimmt. Dadurch wird ein Anreiz geschaffen, nicht in den Birkenweg einzufahren, sondern die angebotenen Kurzzeitparkplätze für die Hol- und Bringdienste zu nutzen. Zur Vermeidung einer Durchfahrt des Birkenweges werden in Höhe der Kindertagesstätte herausnehmbare Poller vorgesehen. Die Zufahrt zu den südlichen Personalstellplätzen erfolgt mittels Ausnahmegenehmigung von der Hindenburgstraße. Hiervon sind nur 2-3 Fahrten von Kindergartenangestellten betroffen, die keine Beeinträchtigung der hier laufenden Kinder und Eltern verursachen werden.

Die Beteiligten waren übereinstimmend der Meinung, dass hiermit eine tragfähige verkehrliche Lösung zu erreichen ist. Wünschenswert wäre selbstverständlich, dass die Eltern, wenn möglich, weitgehend auf den Einsatz von Fahrzeugen im Hol- und Bringdienst verzichten würden. Die Kindergartenleitung ist gehalten,

hierauf hinzuweisen.

Verkehrlich ist das Grundstück durch den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden. Die Haltestelle „Bismarckstraße“ der beiden Buslinien 101 (von Obertürkheim über ZOB in Richtung Oberesslingen-Lerchenäcker) und 115 (vom ZOB in Richtung Zell-Berufliches Schulzentrum) sowie die Haltestelle „Reutlinger Straße“ der beiden Buslinien 102 (von Mettingen-Bahnhof über ZOB in Richtung Zell-Johannesstraße) und 103 (von Hedelfingen über ZOB in Richtung Zell-Johannesstraße) sind fußläufig gut vom Plangebiet aus zu erreichen.

2.3 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

2.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Fläche für den Gemeinbedarf

Das zu überplanende Grundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt, da der bestehende Kindergarten, der bisher planungsrechtlich unzulässig war, durch einen modernen und den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Kindertagesstätten-Neubau ersetzt werden soll.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die maximale Gebäudehöhe in Metern über Normal Null.

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe soll erreicht werden, dass sich das Gebäude mit seiner Höhenentwicklung verträglich in das Umfeld einfügt. Diese Festsetzung schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Zudem schließt die gewählte Systematik Fehlentwicklungen aus und ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

Absturzsicherungen und Solaranlagen dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen überschreiten. Die örtlichen Bauvorschriften treffen jedoch hierzu gestalterische Vorgaben zu deren Ausmaßen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Form der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass die Realis-

sierung der vorgesehenen Kindertagesstätte möglich ist. Um die geplanten Außenanlagen realisieren zu können, ist ein Überschreiten der Baugrenzen mit Terrassen zulässig. Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

Besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen

Gemäß der Lärminderungsplanung der Stadt Esslingen am Neckar vom 26.08.2003, erarbeitet durch die Accon GmbH, beträgt der vorhandene Gesamtlärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedingt durch Verkehrslärmimmissionen tagsüber (6-22 Uhr) zwischen 50-60 dB(A) sowie nachts (22-6 Uhr) zwischen 45-55 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet, die als vergleichbare Werte für die vorgesehene Kindertagesstätte angesehen werden, von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit überschritten, wobei die Nachtwerte für das vorliegende Vorhaben nicht von Bedeutung sind. Da es sich um ein bereits ehemals bebautes Bestandsgebiet handelt, ist die vorhandene Lärmsituation als gegeben zu betrachten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind aus ortsbildprägenden Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund wird festgesetzt, an geplanten Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen (Planzeichen „i“). Diese baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in 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.

Grünplanung / Pflanzgebote

Zwei ortsbildprägende Bestandsbäume werden in die Gestaltung der Freiflächen integriert und im Bebauungsplan durch Pflanzbindung gesichert. Ein ergänzendes, flächenhaftes Pflanzgebot für klein- bis mittelkronige Bäume zielt darauf ab, dass auf dem Grundstück (v. a. im Kontext mit der Freispielfläche) weitere Bäume gepflanzt werden.

Die geplante Dachbegrünung sorgt für den kleinklimatischen Ausgleich, dient der Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers und ist somit ein Beitrag für die Entlastung des Kanalnetzes im Starkregenfall.

Sofern auf dem Dach eine solare Nutzung vorgesehen ist, kann durch die Aufständigung einer Solaranlage eine vollflächige Regenwasserretentionswirkung der Dachbegrünung beibehalten werden.

2.3.2 Örtliche Bauvorschriften

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich sind. Mit diesen Festsetzungen wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen Bauherr und Architekt noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Neben der äußeren Gestaltung der Gebäude betreffen die entsprechenden Festsetzungen insbesondere die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

2.4 Hinweise

Die Hinweise betreffen den Fund von Kulturdenkmalen, den Artenschutz, Baugrund und Grundwasser sowie die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe.

2.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Am 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft, mit dem die Vorschriften des Baugesetzbuches geändert und ergänzt wurden. Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann nun ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierfür gelten die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20.000 m²), dass keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB tangiert sind und dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist.

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Birkenweg im Planbereich 02 "Innenstadt II" sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt, d. h. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind nicht erforderlich. Ferner findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Amtliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bestehenden Anschlüsse und Leitungen gesichert.

Das Grundstück ist ausreichend den Birkenweg erschlossen, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen vorgesehen sind.

4 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände bisher in der Umgebung des Gebietes wohnenden oder arbeitenden Menschen sowie auch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

5 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten, da es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück handelt.

gez. Daniel Fluhner