

Begründung

zum Bebauungsplan Matthäus-Hahn-Straße / Flst. 13052 (1. Änderung)
im Planbereich 18 „Mettinger Wiesen“
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Lageplan vom 19.05.2015

1 Angaben zum Plangebiet

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtteils Mettingen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5400 m². Der zu überplanende Bereich betrifft die Flurstücke Nr. 13052, 13046, 13047, 13048 und 15908. Alle Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Esslingen. Das Plangebiet wird südwestlich begrenzt durch 2 städtische Bolzplätze, nordwestlich durch den Parkplatz der Firma Mercedes-Benz. Nordöstlich grenzt eine Wohnbebauung an das Plangebiet, südöstlich die Sportarena des KSV Esslingen.

1.2 Derzeit geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt zum Großteil innerhalb des seit 31.10.2013 rechtskräftigen Bebauungsplans Matthäus-Hahn-Straße / Flst. 13052 und ist als Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) ausgewiesen. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 2013 zur Ermöglichung der Erweiterung der Kindertagesstätte erstellt.

Im südlichen Bereich soll nun ein Jugendhaus errichtet werden. Deshalb wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans das Plangebiet in südliche Richtung um ca. 5 m erweitert. Diese Erweiterungsfläche liegt im Bereich des Bebauungsplans „Kultur-, Sport- und Freizeitzentrum Mettingen“, rechtskräftig seit dem 03.04.1975 sowie der vereinfachten Änderung dieses Plans, rechtskräftig seit dem 30.10.1986.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 wurde 2013 bereits im Wege der Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (Fläche für Gemeinbedarf anstelle Grünfläche: Sportplatz).

2 Bebauungsplan

2.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Amt für Soziales und Sport sieht die dringende Notwendigkeit, für das bestehende Jugendhaus im Altenbergweg in Mettingen einen Ersatz in Form eines Neubaus zu erstellen. Dies wird mit folgenden Aspekten begründet:

- Äußerst angespannte Situation mit den Nachbarn am jetzigen Standort
- Schlechter baulicher Zustand des Gebäudes
- Neukonzeptionierung des Jugendhauses mit neuem Standort

Die Situation des Jugendhauses im Altenbergweg ist seit Jahren äußerst angespannt. Der Außenbereich kann kaum noch genutzt werden kann, da es massive Probleme mit den Nachbarn gibt. Das Ballspielen ist seit Jahren untersagt. Die Nachbarn hatten im Lauf der Jahre verschiedene Klagen angestrebt sowie Beschwerden über Lärm vorgebracht. Es ist nicht abzusehen, dass hier einvernehmliche Lösungen gefunden werden können, die mittel- bzw. längerfristig eine Nutzung des Außenbereichs ermöglichen.

Das Gebäude im Altenbergweg ist stark sanierungsbedürftig, es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren über 200.000 Euro investiert werden müssten, um unerlässliche Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Auch energetisch ist das Gebäude in einem schlechten Zustand.

Im Jugendförderplan 2010 (Band I) wurden zwei zentrale Handlungsempfehlungen ausgesprochen: Die Neukonzeption des Jugendhauses und die Schaffung eines Trendsportfeldes. Die Träger haben deshalb gemeinsam mit der kommunalen Jugendhilfeplanung ein Konzept für ein kleines Jugendhaus mit Trendsportfeld entwickelt. Eine gemeinsame Standortanalyse hat ergeben, dass der am besten geeignete Standort hierfür das städtische Gelände neben dem Kindergarten Auenweg wäre.

Vorteile des Standorts:

- Zentrale Lage zwischen Mettingen, Brühl, Weil
- Keine direkt angrenzende Wohnbebauung
- Kindertagesstätte und Sportvereine in direkter Nachbarschaft
- Keine Grunderwerbskosten (städtisches Grundstück)
- Sport- und Spielflächen in unmittelbarer Nähe
- Kooperationen mit anliegenden Vereinen
- Fuß- /Radwegeverbindung nach allen Richtungen vorhanden
- Gute Anbindung an den ÖPNV

Um die Errichtung eines Jugendhauses zu ermöglichen, muss das geltende Planungsrecht geändert werden. Aus diesem Grund wird nun ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

2.2 Planerische Gestaltung / Konzept

Auf dem städtischen Grundstück soll neben der 2014 erweiterten Kindertagesstätte Auenweg in südlicher Richtung ein Jugendhaus errichtet werden. Die endgültigen Planungen hierfür sind noch nicht abgeschlossen. Es existieren Vorentwürfe, die bereits in verschiedenen Gremien des Gemeinderats der Stadt Esslingen vorgestellt wurden. Eine Entscheidung, welcher der Vorentwürfe weiter verfolgt werden soll, ist jedoch noch nicht gefallen. Die jetzigen Planfestsetzungen geben durch die Größe des Baufensters und die Festsetzung der Geschossigkeit sowie der GRZ einen groben Rahmen für die geplante Bebauung vor.

Der unmittelbar vor dem geplanten Jugendhaus in die Matthäus-Hahn-Straße mündende Fuß- und Radweg schließt eine Anbindung des südlichen Grundstücksteils an den Kraftfahrzeugverkehr aus (Anlieferung möglich). Weitere Stellplätze sind auf dem Grundstück nur entlang des Auenwegs geplant. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die S-Bahn sowie die Buslinien 101 und 102 (Haltestelle Mettingen Bahnhof), die fußläufig binnen ca. 3-6 min. zu erreichen sind.

Aus städtebaulicher Sicht fügen sich die bisher in der Vorplanung dargestellten Varianten als Sonderbaukörper in die Umgebungsbebauung ein und nehmen in Ihrer Kubatur und Formensprache Bezug zum vorhandenen Kindergarten Auenweg. Die angrenzenden Sportanlagen (KSV Sportarena, Bolzplätze, Sportplatz) werden durch die Errichtung des Jugendhauses nicht beeinträchtigt, bieten jedoch eine gute Anbindung des Jugendhauses an selbige. Es gibt verwaltungsinterne Überlegungen, die angrenzenden Freiflächen zu einem späteren Zeitpunkt zu einer "Aktiv- und Bewegungsfläche" umzugestalten. Es existieren jedoch noch keine konkreten Planungen. Erste ämterübergreifende Gespräche haben jedoch stattgefunden.

2.3 Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie örtliche Bauvorschriften

2.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Jugendhaus festgesetzt. Die Planung fügt sich in die umgebende Nutzungsstruktur aus Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen ein, wodurch die städtebauliche Ordnung gewahrt wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossigkeit getroffen. Aufgrund der geplanten Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für das Plan-

gebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, da sich aus der Nutzung des Kindergartens und der bisherigen Vorplanung für das Jugendhaus keine anderen Anforderungen ergeben.

3. Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für das Grundstück ist ein - den Vorplanungen für das Jugendhaus angepasstes - Baufenster festgesetzt, das eine flexible Ausnutzung der Fläche ermöglicht.

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 unbebauter Flächen bebauter Grundstücke. Es werden im Wesentlichen die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Matthäus-Hahn-Straße / Flst. 13052 übernommen.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die geplante Baufläche wird über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen des Gebiets angeschlossen. Die notwendigen Anschlüsse werden auf Kosten des Projektträgers hergestellt.

4 Altlasten / Bodenschutz / Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Einflussbereich der Altablagerung „Stadtmiste Mettingen“. Auf der Grundlage des Gutachtens vom 10.11.2009 (Büro Klinger und Partner, Umweltwirtschaft) wurde die Fläche vom Landratsamt Esslingen bewertet (Ergebnisprotokoll der Besprechung vom 02.12.2009). Die durchgeführten Deponiegasuntersuchungen ergaben keine Gefährdungshinweise. Im Grundwasserabstrom gibt es zwar eine hohe Ammonium- und PAK15-Belastung. Entsprechend der Bewertung des Landratsamtes ergibt sich daraus jedoch kein Handlungsbedarf. Auf Beweisniveau 3 erfolgte daher die Bewertung mit B (Belassen).

Wegen der Lage im ehemaligen Überflutungsgebiet des Neckars und wegen der unmittelbar angrenzenden Altablagerung „Stadtmiste Mettingen“ wurde eine Orientierende Untersuchung sowie eine Erst-Untersuchung der Baugrundverhältnisse durchgeführt (geoplan Reutlingen, 19.12.2012).

Aus dem Gutachten ergeben sich nachfolgend aufgeführte Konsequenzen:

- Boden- und Baugrundarbeiten sind gutachterlich zu überwachen.
- Auf Freiflächen, auf denen der Oberboden abgeschoben wird, muss ein 60 cm starker, Bodenauftrag mit unbelastetem Bodenmaterial aufgebracht werden, d. h. bei dem Bodenauftrag müssen die Vorsorgewerte eingehalten sein. Je nach Beschaffenheit/Belastung des darunter befindlichen (und verbleibenden) Untergrundes ist ggf. der Einbau eines Grabschutzes erforderlich.
- Sofern der Gutachter zu dem Ergebnis kommt, dass bei dem anstehenden Bodenmaterial eine Prüfwertüberschreitung nicht gegeben bzw. nicht zu erwarten ist, kann auf einen Bodenaustausch bzw. einen Bodenauftrag verzichtet werden.
- Ein bauwerksspezifisches Baugrund- und Gründungsgutachten ist zum Bauantrag vorzulegen.
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist auf Grund der Unterschreitung des Grundwassermindestabstands nicht möglich.

In der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK BW) ist die Fläche des Plangebiets bei der zugrunde gelegten Wassermenge HQ100 als geschützter Bereich (durch Neckardamm) ausgewiesen. Im Extremhochwasser ist die Fläche als überflutet gekennzeichnet.

5 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt: Straßenlärm durch die B 10, die Siemensstraße und den Straßenzug Obertürkheimer Straße/Cannstatter Straße, Schienenlärm durch die stark frequentierte Eisenbahntrasse Stuttgart-Ulm, Freizeitlärm durch die angrenzenden Sportanlagen und Gewerbelärm durch die benachbarte Industrie. Diese Lärmquellen führen gemäß der vorliegenden Lärmbelastungskarte vom 07.08.2003 dazu, dass der auf das Plangebiet einwirkende Gesamtlärm tagsüber (6 - 22 Uhr) ca. 62 dB (A) und nachts ca. 58 dB (A) beträgt.

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) der DIN 18005 genannten Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) - bzw. 40 dB(A) für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm - werden im Plangebiet überschritten, wobei aufgrund der ausgeübten Nutzung – zumindest für die Kindertagesstätte - nur der Tageszeitraum relevant ist. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass bei der Planung von Neubauten besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen 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.

6 Kosten

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, entstehen der Stadt keine Kosten durch die Realisierung des Bebauungsplans, jedoch Nachfolgekosten durch das Errichten und den Betrieb des Jugendhauses bei den Fachämtern.

7 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

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 § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch 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 Baugesetzbuch. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB davon abhängig, dass bestimmte Flächengrößen nicht überschritten werden (Grundfläche max. 20000 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 Matthäus-Hahn-Straße / Flst. 13052 (1. Änderung) sind die o. g. Voraussetzungen erfüllt, d. h. Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring sind nicht erforderlich.

gez. Daniel Fluhrer