

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 3

Kindertagesstätte am Bürgerhaus (Mühl 84) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen / Mönchfeld

Begründung



Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

- Beschreibung des Plangebiets
- Bestand

2. Ziel und Zweck der Planung

- Grund für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Geltendes Recht und andere Planungen
- Verfahren

3. Planinhalt

- Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung
- Erschließung und Parkierung
- Ver- und Entsorgung
- Sozialverträglichkeit
- Pflanzverpflichtung

4. Umweltbelange

5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostentragung

6. Örtliche Bauvorschriften

7. Planungsdaten

1. Plangebiet

1.1. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mühlhausen, Stadtteil Mönchfeld. Es umfasst das Flurstück 397/5, Adalbert-Stifter-Straße 9. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3 500 m².

1.2. Bestand

Das bestehende Gebäude auf dem städtischen Grundstück Adalbert-Stifter-Straße 9, an dem ein Erbbaurecht mit Laufzeit bis 31. Dezember 2050 für den Turnverein Cannstatt 1846 e.V. (TV Cannstatt) bestellt ist, wurde ursprünglich als Vereinsheim des TV Cannstatt genutzt.

Zur Schaffung eines Bürgerhauses für die Stadtteile Freiberg und Mönchfeld wurden im Rahmen der Sozialen Stadt die Erdgeschossräume des Vereinsheims im Jahre 2002/2003 von der Landeshauptstadt Stuttgart angemietet und mit Fördermitteln der Sozialen Stadt zum Bürgerhaus Freiberg/Mönchfeld umgebaut.

Im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes befinden sich weiterhin die Sanitär-, Geräte- und Umkleieräume der Sportler des TV Cannstatt sowie eine Kegelbahn. Das Bürgerhaus erfährt, abgesehen vom südlichen Anbau der Kindertagesstätte, keine weitere bauliche Veränderung.

Südlich und westlich des Bürgerhauses waren 46 Stellplätze angelegt.

Da die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB gegeben waren, konnte das Vorhaben vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes genehmigt werden. Die Baugenehmigung wurde am 10. Januar 2012 erteilt. Das Vorhaben ist bereits realisiert.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1. Grund für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der TV Cannstatt beabsichtigte, angrenzend an das vorhandene Gebäude einen Neubau zu errichten, in welchem drei Kindertagesgruppen, Gymnastikräume und eine Hausmeisterwohnung untergebracht werden sollen.

Der Neubau der Kindertagesstätte durch den TV Cannstatt ist besonders zu begrüßen, da in den beiden Stadtteilen Freiberg und Mönchfeld der Ausbau von Betreuungsplätzen für alle Altersgruppen dringend geboten war.

Die Anzahl der Kleinkinder (0 – 3 Jahre) war in Freiberg deutlich gestiegen; in Mönchfeld fast konstant geblieben. Dadurch hatte sich der Versorgungsgrad gegenüber den Vorjahren leicht verschlechtert. Der Versorgungsgrad in Freiberg betrug zum Zeitpunkt der Planung im Jahr 2011 20 % und in Mönchfeld 17 %. Gegenüber einer gesamtstädtischen Versorgungsquote von 26 % lagen die Stadtteile von Mühlhausen deutlich zurück.

Alle Einrichtungen für Kinder im Alter von 3 – 6 Jahren waren ausgelastet. So kam es seit September 2009 zu Engpässen in der Versorgung dieser Altersgruppe. Insbesondere in Mönchfeld war ein Zuzug von zahlreichen jungen Familien zu beobachten, der als Folge eines attraktiven Wohnungsbaus und der Sanierungen im Zuge der Sozialen Stadt zu erklären ist. Die Versorgung der zuziehenden Kinder war nur durch die Schaffung weiterer Plätze im Altersbereich 0 - 6 Jahre zu gewährleisten.

Da der gültige Bebauungsplan Freizeitzentrum Freiberg (1973/41) Baugrenzen festsetzt, die nur das vorhandene Gebäude ermöglichen, war ein zusätzlicher Neubau auf dem Grundstück nach geltendem Planungsrecht nicht möglich. Die Planung erforderte somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2.2. Geltendes Recht und andere Planungen

Das Grundstück Adalbert-Stifter-Straße 9 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Freizeitzentrum Freiberg (1973/41). Dieser setzt hier ein Sondergebiet (Sportheim) fest.

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Grundstück Grünfläche/Sport dar.

Vor dem Hintergrund, dass die bestehende Sportheim-Fläche erweitert wird, um den Neubau einer Kindertagesstätte mit sportlichem Schwerpunkt zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan aus dem aktuellen FNP entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 86). Danach sind Vergnügungsstätten des Sex- und Erotikgewerbes sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und Wettbüros im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan ist am 17. Dezember 2020 in Kraft getreten.

2.3. Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB erfolgt.

Die Voraussetzungen waren gegeben:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung).
- Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet weniger als 20 000 m² betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.
- Zudem dient das neue Planungsrecht zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben.

3. Planinhalt

3.1. Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind neben der Kindertagesstätte, Bürgerhaus, Vereinsräume und eine Hausmeisterwohnung.

Die geplante Kindertagesstätte wurde südlich an das bestehende Bürgerhaus Freiberg/Mönchfeld angebaut. Weitere bauliche Veränderungen am Bürgerhaus sind nicht geplant.

Die zu überbauende Fläche wurde als Parkplatz genutzt und war vollständig versiegelt. Auf dem Grundstück befanden sich 46 Stellplätze.

Die Lage der Kindertagesstätte resultiert aus der strategischen Verbindung mit dem vorhandenen Bürgerhaus und den unmittelbar angrenzenden Sportstätten.

Geplant wurde ein Flachdachgebäude, das sich höhenmäßig dem vorhandenen Gebäude anpasst. In dem zurückgesetzten, untergeordneten Dachgeschoss ist eine Wohnung vorgesehen, die ausschließlich als Hausmeisterwohnung genutzt werden soll. Sämtliche Dachflächen, soweit sie nicht als Zugang oder Terrasse genutzt sind, sind extensiv zu begrünen.

Im Untergeschoss (UG) ist ein Kraftraum, eine Gymnastikhalle und Umkleieräume für den TV Cannstatt.

Die Kindertagesstätte, die drei Gruppen aufnimmt und somit Platz für ca. 35 Kinder bietet, wird als Kindergarten mit sportlichem Schwerpunkt betrieben. Durch die unmittelbare Nähe der vorhandenen Sportflächen ist gewährleistet, dass die Kinder mit viel Bewegung und vielen sportlichen Aktivitäten betreut werden.

Ein Teilbereich des Grundstücks dient als Frei- und Spielfläche für die Kinder. Die Größe dieser Spielfläche beträgt ca. 320 m² und liegt im südlichen Bereich. Die Richtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart, die pro Kind 10 m² Außenspielfläche vorsehen, sind mit der geplanten Außenspielfläche (9,14 m²/Kind) geringfügig unterschritten. Dies ist jedoch im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden angrenzenden Sport- und Freiflächen vertretbar.

Damit die Kindertagesstätte möglichst gefahrenfrei erreicht werden kann, wurde ein weiterer Zugang auf dem Privatgrundstück vom Gehweg der Adalbert-Stifter-Straße über die bestehende Grünfläche zur Kindertagesstätte geschaffen. Somit ist gewährleistet, dass der befahrbare Stellplatzbereich des Bürgerhauses vom Zugangsbereich der Kindertagesstätte weitgehend getrennt ist.

Die vorhandenen Bäume auf dem Grundstück wurden, soweit sie nicht von der Baumaßnahme betroffen waren, erhalten.

Die Lage und Konzeption der Kindertagesstätte ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 6. April 2011 ersichtlich.

Mit der Festsetzung der Nutzung ist gewährleistet, dass Spielhallen und ähnliche Betriebe nicht angesiedelt werden können.

3.2. Erschließung und Parkierung

Öffentliche Erschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt an die verkehrsgerecht ausgebaute Adalbert-Stifter-Straße. Die Überquerungsmöglichkeit der Adalbert-Stifter-Straße vom Werfelweg zum bestehenden Bürgerhaus und zur geplanten Kindertagesstätte wurde schon öfters als nicht verkehrssicher kritisiert. Im Zusammenhang mit dem Neubau der Kindertagesstätte wurde dieser Kreuzungsbereich umgestaltet. Die Kosten von ca. 75.000 € trug die Stadt.

Das Plangebiet ist über das umgebende Verkehrsnetz sowie mit dem ÖPNV gut erschlossen. Die Entfernung zu der Haltestelle der U 7 beträgt ca. 300 m. Zudem wird die Haltestelle von der Buslinie 54 und der Nachtbuslinie N 5 angefahren.

In der im Zuge der Sozialen Stadt umgestalteten Adalbert-Stifter-Straße stehen genügend öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Parkierung

Auf dem Grundstück befanden sich 46 Stellplätze.

Aufgrund der geplanten Neubebauung wurde der Stellplatzbedarf für das Grundstück Adalbert-Stifter-Straße 9 neu berechnet und die Möglichkeit der ÖPNV Minderung angewandt. Somit ergibt sich für den Bestand und die Neubebauung ein Stellplatzbedarf von insgesamt 24 Stellplätzen.

Die erforderlichen Stellplätze wurden alle auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Zudem sind Fahrradabstellflächen vorhanden.

Die Stellplatzberechnung berücksichtigt nur das Flurstück Adalbert-Stifter-Straße 9. Für die angrenzenden Freisportflächen nördlich und östlich des Grundstückes (Rasen- und Tennisplatz auf Flst. 397/1) lag baurechtlich keine Forderung eines Stellplatznachweises vor. Ein Stellplatznachweis wird erst notwendig, wenn Umbaumaßnahmen an den Sportflächen (z. B. Umwandlung des Tennisplatzes in Kunststoffrasenplatz) vorgenommen werden.

Die dafür notwendigen Stellplätze können voraussichtlich nördlich des Tennisplatzes auf Flst. 397/1 nachgewiesen werden.

3.3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet besitzt als Bestandsgebiet ausreichende Versorgung.

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gesichert.

Entlang der Grundstücksgrenze verläuft eine Leitungstrasse der Kabel BW. Diese versorgt auch das bestehende Gebäude Adalbert-Stifter-Straße 9. Um die Leitungstrasse in ihrem Bestand zu sichern, wurde ein Leitungsrecht festgesetzt.

3.4. Sozialverträglichkeit

Westlich der Adalbert-Stifter-Straße bestehen Strukturen, die fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt sind.

Östlich der Adalbert-Stifter-Straße, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, befinden sich Sportplätze.

Durch die neue Kita konnten zusätzliche Betreuungsplätze für Kinder eingerichtet werden. Dies ist war erforderlich, um dem infolge verschiedener Wohnbauvorhaben gestiegenen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen Rechnung zu tragen und um den gesetzlichen Vorgaben zum Rechtsanspruch auf Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren ab dem Jahr 2013 nachzukommen.

Durch die zentrale Lage innerhalb des bestehenden Wohngebiets ist eine gute Erreichbarkeit gesichert.

3.5. Pflanzverpflichtung

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung stellt vor allem eine ökologische wertvolle Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser dar.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind festgesetzte Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Flächen, die nicht überbaut sind und nicht als Zufahrten, Zugänge, Stellplätze oder Spielplätze dienen, sind zu begrünen und mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

4. Umweltbelange

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Kindertagesstätte am Bürgerhaus wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich war. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde deshalb nicht durchgeführt.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt. Sie werden nachfolgend dargestellt.

Artenschutz

In Anbetracht der bereits weitgehend überbauten Fläche sowie des insgesamt städtisch geprägten Umfeldes ist allenfalls mit allgemein häufigen, anpassungsfähigen und weniger störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Auf eine entsprechende Untersuchung besonders bzw. streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) wurde deshalb verzichtet. Eine Bedrohung des günstigen Erhaltungszustandes lokaler Populationen ist nicht zu erwarten.

Bodenschutz

Von der Neubebauung waren lediglich bereits versiegelte Flächen betroffen. Der Versiegelungsgrad ändert sich somit nicht wesentlich. Durch die Planung ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Wasser

In der Raumnutzungskarte ist für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen ausgewiesen

Auch beim Schutzgut Wasser lassen sich keine erheblichen Auswirkungen feststellen da durch den geplanten Eingriff keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt.

Der Bereich liegt außerhalb des Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart Berg.

Energiesparverordnung

Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Vorgaben der gültigen Energiesparverordnung um mindestens 30 % unterschritten werden.

Lärm

Da auf den angrenzenden Sportflächen weiterhin die Trainingszeiten bis ca. 21:30 Uhr und der Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen gewährleistet sein müssen, ist nicht auszuschließen, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für die Hausmeisterwohnung überschritten werden.

Deshalb ist die Hausmeisterwohnung mit einer Festverglasung und einem mechanischen Belüftungssystem auszuführen.

Von der Festverglasung kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte für die Hausmeisterwohnung eingehalten werden können. Eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Da die Trainingszeiten und der Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte liegen, sind für die Kindertagesstätte aus diesem Grund keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Adalbert-Stifter-Straße. Die Lärmwerte dieser Straße sind nicht beachtlich, da sie unter den zulässigen Orientierungswerten liegen.

Freiflächengestaltungsplan

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kindertagesstätte am Bürgerhaus wird im weiteren Verfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ausgearbeitet, der im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt und Bestandteil der Baugenehmigung wurde.

Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit möglichen urnenfelderzeitlichen Funden und Befunden eines Gräberfeldes bzw. einer Siedlung zu rechnen, welche in den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen bereits bei früheren Bauvorhaben dokumentiert wurden. Es ist somit nicht auszuschließen, dass im Rahmen der geplanten Bodeneingriffe archäologische Funde und /oder Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG zutage treten.

Deshalb ist im Durchführungsvertrag unter Ziffer 7.2 geregelt, dass der Beginn der Erdarbeiten einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor

dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen ist. Dem Referat ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.

5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostentragung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Kindertagesstätte errichtet. Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der u. a. Regelungen über Art, Umfang und Zeitpunkt der durchzuführenden Maßnahmen, Auflagen zum Umweltschutz sowie die Verlängerung und die Änderung des bestehenden Erbbaurechtsvertrages beinhaltet, mit der Vorgabe, die Art der baulichen Nutzung (Kindertagesstätte, Hausmeisterwohnung, Vereinsräume) umzusetzen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die Einfügung des Neubaus ist durch die höhenmäßige Anpassung an das bestehende Bürgerhaus und durch das begrünte Flachdach gewährleistet.

7. Planungsdaten

| | | |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Größe des Baugrundstücks | | 3 500 m ² |
| Anzahl der Stellplätze | | 24 Stpl. |
| Kindertagesstätte | Geschossfläche | ca. 1 160 m ² |
| | Anzahl der Gruppen | 3 Gruppen |
| | Anzahl der Kinder | ca. 35 Kinder |
| | Größe der Außenspielfläche | ca. 320 m ² |
| Hausmeisterwohnung | | ca. 130 m ² |

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 2. Mai 2011/25. März 2021



Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor