

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 3

Grundschule Mühlhausen (Mühl 83) im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen

Begründung



Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

- 1. Plangebiet**
- 2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**
- 3. Geltendes Recht und andere Planungen**
- 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung**
- 5. Planungskonzept**
- 6. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 7. Erschließung**
- 8. Umweltbelange**
 - Lärm
 - Energiesparende Maßnahmen
 - Bodenschutz
 - Auswirkungen auf die Umwelt / Schutzgüter
 - Artenschutz, besonders geschützte Arten
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
- 10. Statistische Daten und Flächenbilanz**

1. Plangebiet

Auf dem Grundstück Aldinger Straße 131 (Flurstück 1445) befindet sich die Grundschule Mühlhausen. Das Grundstück wird eingegrenzt durch die Aldinger Straße und die Straße Weidenbrunnen und grenzt an verschiedene Wohnquartiere.

Der Bebauungsplan Aldinger Straße Mühlhausen (1978/9) setzt auf einer geringen Teilfläche der des Straßengrundstücks Flst. 1452 und 1442/16 Gemeinbedarfsfläche fest. Um diese Festsetzung aufzuheben, wird diese Fläche in den Geltungsbereich eingezogen und entsprechend ihrer jetzigen Nutzung als Straßenfläche festgesetzt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 0,3 ha.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der steigende Bedarf an Grundschulplätzen im Stadtbezirk Mühlhausen soll in der Grundschule Mühlhausen gedeckt werden. Die seither höchstens ein- bis zweizügige Grundschule wird sich zu einer zweizügigen Grundschule entwickeln, was zu einem Raumfehlbedarf führt. Auch die Anzahl der Betreuungsgruppen im Rahmen der verlässlichen Grundschule wird sich von derzeit drei auf voraussichtlich vier Gruppen erhöhen.

Im Jahr 2008 war auf dem Grundstück das alte Schulgebäude angeordnet sowie nördlich davon ein Erweiterungsbau, der so genannte Kübler-Pavillon aus dem Jahr 1970. Das Grundstück zeichnet sich vor allem durch seinen alten Baumbestand südlich des alten Schulgebäudes aus. Im Gegensatz zum alten Schulgebäude befand sich der Kübler-Pavillon baulich in einem Zustand, der unverhältnismäßig hohe Investitionen in Bauunterhaltungsmaßnahmen erforderte.

Eine vom Hochbauamt durchgeführte Machbarkeitsstudie hatte ergeben, dass die geringe Grundstücksgröße eine Bebauung mit einem weiteren Baukörper bei gleichzeitigem Erhalt des 40 Jahre alten Kübler-Pavillons nicht zulässt. Geplant war daher, den nördlich des alten Schulgebäudes bestehenden Pavillon abzureißen und durch einen größeren Neubau zu ersetzen.

Bei einer Neuplanung können voraussichtlich Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingehalten werden, so dass eine Änderung des Planrechts erforderlich wurde.

3. Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt für das Flurstück 1445, Aldinger Straße 131, Gemeinbedarfsfläche dar.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Aldinger Straße Mühlhausen (1978/9) und ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Der Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ 1989/07 bleibt unberührt. Aktuell (Oktober 2019) ist das Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Mühlhausen (Mühl 86)“ zur Umsetzung der städtischen Vergnügungsstättenkonzeption anhängig. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans ist in 2020 erfolgt.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung).
- Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 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 bedürfen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden.
- Der Bebauungsplan dient dem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben.

5. Planungskonzept

Der geplante Neubau muss sowohl das Raumprogramm des ehemaligen Kübler-Pavillons sowie auch das zusätzlich benötigte Raumprogramm aufnehmen. Gegenstand der Planung ist ein zweigeschossiger, zum Teil dreigeschossiger Baukörper, der sich entlang der Pfäfflinstraße erstreckt. Der Standort wurde unter Berücksichtigung des größtmöglichen Erhalts des Baumbestandes, des Erhalts der bestehenden Grenzmauer und der Pausenflächen ausgewählt.

Das Eingangsgeschoss ist zum Schulhof hin ebenerdig, zur Pfäfflinstraße im Norden ist das Gebäude um ein halbes Geschoss eingegraben. Die bestehende Stützwand zur Pfäfflinstraße sichert den Geländeversprung von ca. 2,0 m. Sie soll in ihrer Funktion erhalten werden.

Eine offene Treppe in der Gebäudemitte erschließt das Gebäude. Im Erdgeschoss sind auf der einen Seite der Treppenhalle die Toiletten- und alle Nebenräume angeordnet, auf der anderen Seite der Eingangshalle liegen die Betreuungsräume und ein Lehrmittelraum, die sich ebenerdig zu dem vorgelagerten Schulhof hin öffnen. In den Obergeschossen befinden sich Klassenräume und ein Kursraum.

Das Dach wird als begrüntes Flachdach ausgeführt. Die Anlage einer Solaranlage ist möglich.

Der bisherige Pausenhof wird in seinem Charakter und Oberflächen weitestgehend erhalten bzw. wiederhergestellt. Die Hofflächen sind teils gepflastert, teils asphaltiert, in den Randbereichen und um die Schulhofbäume herum befinden sich unbefestigte Pflanzzonen. Der Zwischenraum zwischen Schulneubau und Pfäfflinstraße bzw. Aldinger Straße wird verfüllt und mit Gehölzen bzw. Bodendeckern bepflanzt. Die Pausenhoffläche reduziert sich durch die Neuplanung um ca. 135 m².

Das bestehende alte Schulhaus im südlichen Grundstücksteil wird weiterhin genutzt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die geplante Nutzung verwirklichen zu können, wird Fläche für den Gemeinbedarf Schule festgesetzt. Es können Schulgebäude, zugehörige Nebenanlagen, Stellplätze, Pausenflächen sowie Frei- und Spielflächen untergebracht werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) und die Höhe baulicher Anlage (HbA max. 226,00 m ü NN) bestimmt.

Die überbaubare Fläche wird über Baugrenzen definiert. Deren Ausweisung ist darin begründet, dass hinsichtlich der langfristigen Nutzung des alten Schulgebäudes noch keine Aussagen getroffen werden können. Sollte dieses Schulgebäude abgängig sein, bietet die Festsetzung der Baugrenze genügend Spielraum für neue Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Schulgrundstück.

Zur Sicherung des Baumbestandes auf dem Grundstück wurden die Bestandsbäume als „zu erhalten“ festgesetzt. Außerdem wurde entlang der Aldinger Straße und der Straße Weidenbrunnen entsprechend des Bestandes ein Pflanzgebot festgesetzt.

7. Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks wird gegenüber dem Bestand nicht verändert und erfolgt wie bisher von der Ringmauer. Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin 8 Stellplätze.

8. Umweltbelange

Unter Berücksichtigung von § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die wesentlichen Umweltbelange wurden - wie nachfolgend dargestellt - überprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass mit nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans in Bezug auf die Umweltbelange nicht zu rechnen ist.

Lärm

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Verkehrsbelastung. Aus den amtlichen Lärmkarten ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von

tags 61 dB(A).

Hinsichtlich der Beurteilung des Verkehrslärms ist entsprechend des Schulbetriebs nur der Tag-Wert zu berücksichtigen.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für vergleichbare Gebiete –

(WA-Gebiet, entsprechend der Umgebung) tags 55 dB(A)

wird damit überschritten. Bei der Bebauung sind deshalb besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Energiesparende Maßnahmen

Energiesparende Maßnahmen wie Solaranlagen sind im Rahmen der getroffenen Festsetzung zulässig. Weitergehende Regelungen dazu sind entbehrlich.

Bodenschutz

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes (BOKS) ergibt sich im Bereich des Bebauungsplans keine Änderung in der Bilanz.

Auswirkungen auf die Umwelt / Schutzgüter

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Andere Schutzgüter sind durch die Planung nicht erheblich betroffen. Die vorhandenen Erkenntnisse über besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten machen eine Untersuchung nach § 42 BNatSchG nicht erforderlich.

Artenschutz, besonders geschützte Arten (§ 42 BNatSchG)

Erkenntnisse über das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten liegen nicht vor. Untersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten. Aufgrund des zu erwartenden Arteninventars, der verbleibenden Lebensraumstrukturen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht zu erwarten, dass sich der Zustand der lokalen Populationen vorkommender besonders und streng geschützter Arten verschlechtert.

9. Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden örtliche Bauvorschriften gemäß LBO festgesetzt. Das betrifft u. a. die Festsetzung zur Dachgestaltung. Zur Erhaltung des Stadtbildes werden Festsetzungen bezüglich der Einfriedigung und des Müllstandortes getroffen.

10. Statistische Daten und Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 3 000 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 2 500 m ²
davon Fläche mit Pflanzverpflichtung (pv)	ca. 470 m ²
Anteilige Verkehrsfläche	ca. 500 m ²

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 24. November 2008 / 30. Oktober 2019


Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor