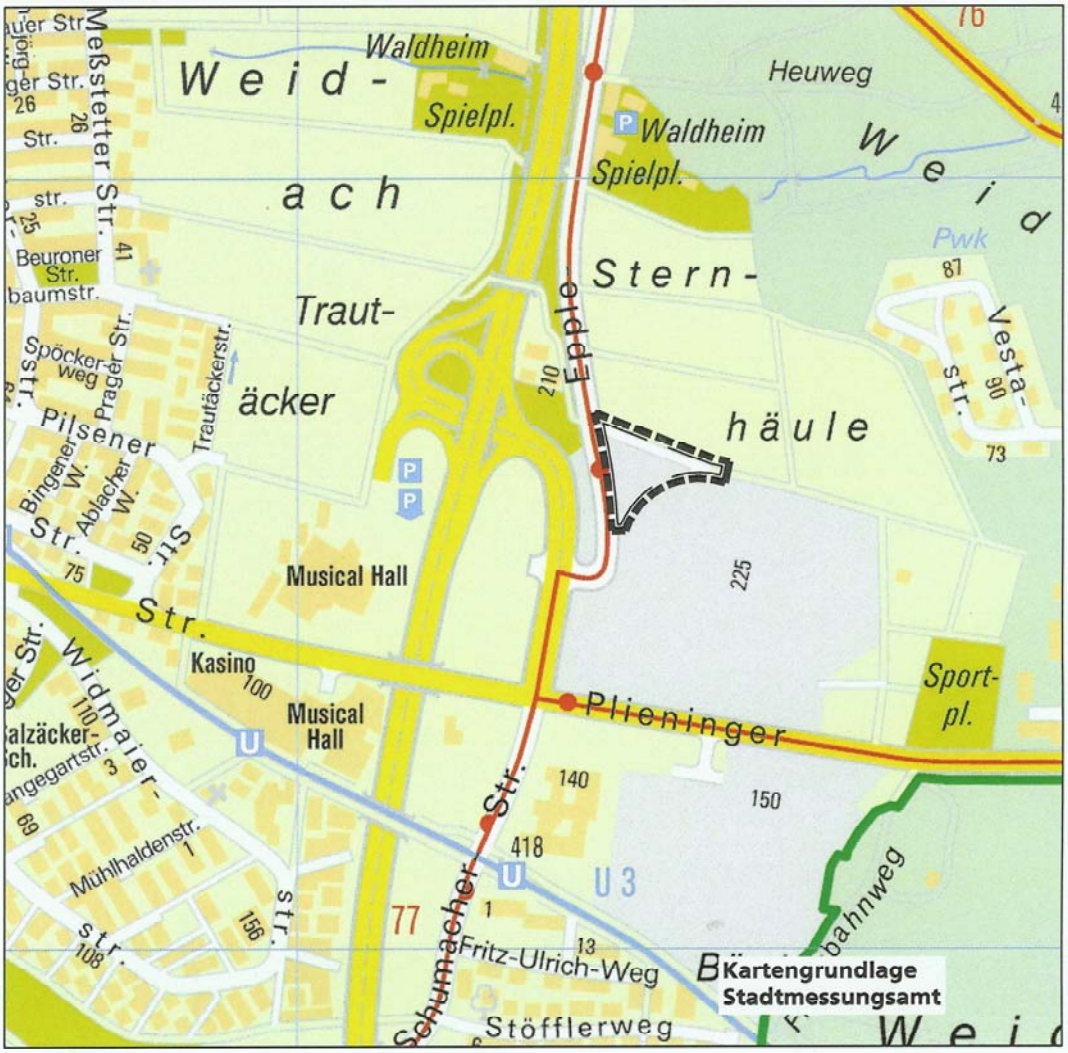
STUTTGART

Anlage 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Kindertagesstätte für DaimlerChrysler Möhringen 194

Begründung



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanungsamt und Stadterneuerung

Übersicht

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Erschließung
4. Planerische Gestaltung
5. Grüngestaltung
6. Umweltschutz
7. Sozialverträglichkeit / Infrastruktur
8. Maßnahmen, die alsbald erforderlich werden:

   Kosten und Finanzierung

9. Vertragliche Regelungen (öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag)
10. Flächenbilanz

Im Einzelnen

1. Grund für die Aufstellung

Für die DaimlerChrysler AG bestand der Bedarf an einer Kindertagesstätte für ca. 120 Kinder von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern. Als geeignete Fläche hierfür wurde das Flurstück 4173/7 der Gemarkung Möhringen ausgewählt. Dieses Flurstück war im Eigentum der Stadt Stuttgart und wurde zwischenzeitlich von der DaimlerChrysler AG erworben. Das Bauvorhaben konnte ohne Änderung des derzeit gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden. Die DaimlerChrysler AG hat deshalb auf der Grundlage eines von ihr vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 (2) BauGB den Antrag auf Einleiten dieses Bebauungsplanes gestellt. Der Gemeinderat hat diesem Antrag stattgegeben. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplanverfahren wurde am 8. Juni 1999 gefasst.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Die im Geltungsbereich auf der Gemarkung Möhringen liegende Fläche ist im Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1984/14 setzt eine Fläche für die Landwirtschaft - Streuobstwiese - fest. Die Verkehrsflächen für die Epplestraße sowie die bestehenden Geh-, Rad- und Feldwege sind ebenfalls in diesem Bebauungsplan festgesetzt. Das Plangebiet liegt außerdem im Geltungsbereich des Textbebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen und andere 1989/17”.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das Bauvorhaben wird über die Epplestraße erschlossen. Im Zuge des bestehenden Feldweges Flurstück 4170 wird eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsfläche (Weg) festgesetzt, die mit einer Wendeplatte endet. Dieser Weg wird dann gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1984/14 nach Osten als Geh-, Rad- und Feldweg weitergeführt.

Durch den südöstlichen Bereich des Baugrundstücks führte ein Geh- und Radweg. Dieser wurde aufgegeben und wird jetzt in gleicher Breite entlang der Epplestraße geführt.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit leitungsgebundener Energie und Wasser ist nach Angabe der NWS gesichert. Zur Deckung des Heizenergiebedarfs wird Erdgas angeboten. Die Entwässerung des Neubauvorhabens erfolgt zum Klärwerk Möhringen. Die geforderte Reinigungsleistung ist dort gesichert.

Zur Entsorgung des Restmülls wurden geeignete Müllbehälterstandplätze eingerichtet.

4. Planerische Gestaltung

Die Kindertagesstätte wurde auf einer ehemals städtischen Fläche errichtet, die von der Vorhabenträgerin erworben wurde.

Die Unterbringung von ca. 120 Kindern mit einem Personalbedarf von ca. 20 bis 25 Personen erfolgt in einem überwiegend 2-geschossigen Gebäude mit teilweise begrünten Flachdächern. Der Hauptbaukörper wurde in einer Entfernung von ca. 25 m parallel zur Epplestraße errichtet. Bei der Anordnung wurde auf den vorhandenen Obstbaumbestand geachtet. Der Hauptbaukörper hat eine Höhe baulicher Anlage (HbA) von ca. 433,5 m ü.NN (ca. 8,5 m über bestehendem Gelände) und steigert sich bis zu einem Spiel- und Aussichtsturm mit HbA von max. 437,5 m ü.NN (ca. 11,0 m über bestehendem Gelände.

Für das tägliche Bringen und Abholen der Kinder wurde entlang der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche eine Aufstellfläche für Pkw eingerichtet.

Im nordöstlichen Bereich wurden für das Personal private Stellplätze eingerichtet.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung werden, verglichen mit einem Gewerbegebiet, nicht überschritten.

5. Grüngestaltung

Das Plangebiet war ursprünglich mit einer Vielzahl von Bäumen bestanden. Dieser Bewuchs stand dem Bauvorhaben größtenteils im Weg und konnte nur an einigen Stellen erhalten werden. Es wurden deshalb Neupflanzungen und Dachbegrünungen nach Maßgabe der Bebauungsplanfestsetzungen und des Freiflächengestaltungsplanes vorgenommen (Ausgleichsmaßnahmen siehe Ziff. 6.4).

6. Umweltschutz

Das Amt für Umweltschutz hat die verkehrsbedingten Immissionsbelastungen für das Plangebiet untersucht. Beeinflusst wird die Kindertagesstätte durch den Verkehr auf der B 27 und der Epplestraße.

6.1 Verkehrslärm

Nach der “Lärmkarte Filder” ist im Plangebiet mit verkehrsbedingten Schallimmissionen von bis zu 65 dB(A) tags und von ca. 57 dB(A) nachts zu rechnen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ordnet die beplante Fläche keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets kann jedoch dem angrenzenden Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zugeordnet werden. Zur Beurteilung der Schallimmissionen werden deshalb die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete herangezogen werden. Diese betragen tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A). Diese Werte werden allenfalls nachts etwas überschritten. Da in dieser Zeit in der Regel die Kindertagesstätte nicht besucht ist, sind besondere bautechnische Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen nicht zu treffen.

6.2 Schadstoffbelastung

Im Hinblick auf die Umsetzung von § 40 (2) Bundes-Immissionsschutzgesetz wurden für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über ca. 5000 Kfz/Tag) die Schadstoffbelastungen am Straßenrand ermittelt (Berechnungen bzw. Prognosen für 1995, 1998, 2010). Mittlerweile haben sich die Grundlagen bezüglich Verkehrsbelegungen und Emissionsfaktoren wesentlich geändert, weiterhin existieren mit den Grenzwerten der 22. BImSchV und den vom Gemeinderat beschlossenen und mit GRDrs. 1421/2003 fortgeschriebenen Luftqualitätszielwerten für Stickstoffdioxid, Feinstaub (PM10) und Benzol neue Beurteilungswerte. Die durchgeführten Aktualisierungen (Modellrechnungen) ergeben für die fraglichen Abschnitte der Epplestraße bezüglich der Prognosejahre 2005 und 2010 keine Überschreitungen der Stickstoffdioxidgrenzwerte gemäß 22. BImSchV. Ebenso werden die Grenzwerte für Benzol und PM10 eingehalten.

Überschritten sind gemäß der Prognose allerdings die Luftqualitätszielwerte 2005/2010 bezüglich Stickstoffdioxid, PM10 und Benzol.

6.3 Umwelt – Klima

Das Plangebiet liegt im Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart im Bereich eines Gebietes mit “erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung”.

6.4 Naturschutz und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde u. a. in bisherige intakte Grünflächen (Streuobstwiesen) und somit in den Naturhaushalt eingegriffen.

Das Amt für Umweltschutz hat die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft geprüft.

Die Prüfung der Eingriffswirkung des oben genannten Bebauungsplanentwurfes mit Stand 12. November 1999 unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes (1984/14) ergab ein Defizit, das innerhalb der Eingriffsfläche nicht ausgeglichen werden kann. Durch die Renaturierung eines Teilabschnittes des Ramsbaches wird eine

Ausgleichsmaßnahme in vergleichbarer Höhe des Defizits erreicht. Ein Vollausgleich wird angestrebt.

7. Sozialverträglichkeit/Infrastruktur

Das Bauvorhaben (Kindertagesstätte) löste keinen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktureinrichtungen aus. Auf eine behindertengerechte Bauweise wurde geachtet.

8. Maßnahmen, die alsbald erforderlich werden:

Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung der Planung waren keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Vorhabenträgerin hat die Verfahrens- und Erschließungskosten sowie die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernommen. Die Kosten für die Einrichtung der neuen Straßen und Wege wurden ebenfalls von der Vorhabenträgerin übernommen.

Die hierfür benötigten Flächen wurden kostenlos an die Stadt abgetreten. Dadurch entstanden der Stadt keine Kosten.

9. Vertragliche Regelungen (öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag)

Im Durchführungsvertrag vom 10./11./19. April 2000 wurden vertragliche Regelungen getroffen, im Wesentlichen über

- die Kostentragung von Verfahren und Erschließung
- die Durchführung der Baumaßnahmen innerhalb bestimmter Fristen und die Sicherung der Durchführungsverpflichtung
- Maßnahmen zum passiven Schallschutz
- Begrünung/Freiflächengestaltung
- Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 8a BNatSchG

Erwerb von städtischen Flächen/Abtretung von Verkehrsflächen.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst neben einer öffentlichen Verkehrsfläche von ca. 0,23 ha ein Baugrundstück für die Kindertagesstätte von ca. 0,52 ha. In der Summe sind das ca. 0,75 ha.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart 30. August 2005

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor