

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	1. Änderung des Bebauungsplanes 279 "Untere Viehweide - Winkelwiese"; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss
Bezug:	25/2019, 312/2019
Anlagen: 4	Anlage 1_rechtsverbindlicher Bebauungsplan von 1967 Anlage 2_Übersicht Änderungen Anlage 3_Bebauungsplan-Entwurf Anlage 4_Begründung

Beschlussantrag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2019 wird mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ziel:

Mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 279 „Untere Viehweide – Winkelwiese“ vom 22.09.1967 in einem Teilbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Bildungshauses Winkelwiese geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die bestehenden Gebäude der Schule und des Kinderhauses Winkelwiese befinden sich in schlechtem baulichem Zustand und müssen ersetzt werden, eine Sanierung ist technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll. Die Räumlichkeiten lassen zudem die Umsetzung zeitgemäßer pädagogischer Konzepte nicht zu.

Für das Bildungshaus soll ein neuer Gebäudekomplex bzw. ein zusammenhängendes Gebäudeensemble mit zweizügiger Grundschule, fünfgruppigem Kinderhaus und Mensa sowie einer Einfeldsporthalle für den Schul- und Vereinssport errichtet werden. Im Außenbereich des Bildungshauses sollen zusätzlich Spiel- und Bewegungsflächen sowie ein Außen-sportbereich untergebracht werden.

Der Baubeginn ist im Sommer/Herbst 2020, die Fertigstellung bis 2023 vorgesehen.

Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht teilweise nicht gedeckt, eine Änderung einzelner Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 279 „Untere Viehweide – Winkelwiese“ ist deshalb erforderlich. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben in vollem Umfang weiter bestehen.

2. Sachstand

Auf der Basis des vorliegenden Raumprogramms in Verbindung mit den funktionalen Anforderungen wurde von der Fachabteilung Hochbau ein Realisierungswettbewerb für den Neubau des Bildungshauses Winkelwiese durchgeführt. Aus dem Teilnehmerkreis von 27 Architekturbüros wurden in der Preisgerichtssitzung am 26.07.2019 3 Preisträger ausgewählt und 3 Anerkennungen ausgesprochen. Der 1. Preis wurde an den Entwurf von (se)arch Freie Architekten BDA zusammen mit koeber landschaftsarchitektur, beide aus Stuttgart, vergeben.

Genauere Information über das Ergebnis des Wettbewerbs, den zur Realisierung ausgewählten Entwurf und das weitere Vorgehen siehe Sitzungsvorlage 312/2019 des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement.

2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als unselbstständige Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 279 „Untere Viehweide – Winkelwiese“ vom 22.09.1967 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Eine unselbstständige Planänderung liegt dann vor, wenn nur einzelne Festsetzungen des Ursprungsplanes innerhalb eines Teilbereichs des Planes modifiziert werden und die Planänderung dann gemeinsam mit den unveränderten Festsetzungen des Ursprungsplanes gilt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB bietet Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen wird auf die formale Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch Aufstellungsbeschluss und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange verzichtet und gleich die Öffentliche Auslegung durchgeführt.

Da im Rahmen der Vorbereitung des Architekturwettbewerbs bereits ein umfangreicher Beteiligungsprozess mit der Grundschule, dem Kinderhaus, den Elternvertretungen, den Fachabteilungen Schule und Sport und Kindertagesbetreuung durchgeführt wurde und die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Untere Viehweide – Winkelwiese“ nicht geändert werden, hält die Verwaltung dieses Vorgehen für sinnvoll.

2.2 Inhalt des Bebauungsplanes

Die geplanten Änderungen erfolgen ausschließlich in der Planzeichnung und der Legende, zusätzliche textliche Festsetzungen sind nicht notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur die Teilfläche des Schulgrundstücks, die vom Bau des Bildungshauses mit den zugehörigen Freibereichen betroffen ist. Auf dem nicht benötigten Teil des Grundstücks kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenen Bebauungsplanverfahren Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

- Art der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Art der Nutzung (Gemeinbedarf) werden in Bezug auf die Zweckbestimmung ergänzt. Statt „Schulgelände, Kindergarten, Sportplatz“ soll die Zweckbestimmung künftig „Schule, Kindergarten, Spiel- und Sportanlagen“ lauten. Damit ist beispielsweise auch die Errichtung einer baulich getrennten Sporthalle oder eines für die Öffentlichkeit zugänglichen Kinderspielplatzes abgedeckt.

Die Fußwege von der Haußerstraße und entlang der Täglesklinge in Richtung WHO bzw. zur Unterführung unter dem Nordring wurden anders gebaut, als im Bebauungsplan 279 festgesetzt. Hier sollen die Festsetzungen zu Verkehrsflächen an die tatsächliche Lage der Wege angepasst werden.

Westlich des Fußwegs von der Haußerstraße zur Unterführung ist im Bebauungsplan 279 als Art der Nutzung „Reines Wohngebiet (WR)“ und östlich des Weges „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Durch die veränderte Lage des Weges ergibt sich die Notwendigkeit für drei Teilflächen die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zu ändern.

Es handelt sich um zwei Flächen, die von WR zu Gemeinbedarf geändert werden. Diese Flächen gehören faktisch heute schon zu der Gemeinbedarfsfläche. Eine weitere WR-Fläche ist dem Grünzug der Täglesklinge zuzuordnen, hier soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung von WR zu „Öffentliche Grünfläche“ geändert werden.

- Überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandenen Gebäude der Schule und des Kindergartens befinden sich teilweise außerhalb der beiden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dafür festgesetzten Baufenster. Nachdem für Grundschule und Kinderhaus ein gemeinsamer neuer Gebäudekomplex als inklusiver Ort für Kinder bis 10 Jahren geplant ist, werden die beiden getrennten Baufenster aufgehoben und zu einem großzügigen neuen Baufenster zusammengefasst. Dieses umfasst dann die Flächen der beiden bisherigen Baufenster sowie die sonstigen mit Gebäuden, befestigten Freiflächen, Stellplätzen, Spiel- und Sportplätzen belegten Flächen.

- Dachform, Bauweise

Um bei der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses eine möglichst große Flexibilität in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude zu haben, wird die Festsetzung zur zulässigen Dachform „Flachdach“ gestrichen und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist so definiert, dass es sich zwar unverändert um eine offene Bauweise – mit

seitlichem Grenzabstand – handelt, aber Baukörperlängen mit maximal 80 m statt maximal 50 m zulässig sind.

2.3 Umweltbelange und Artenschutz

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, trotzdem werden die Umweltbelange ermittelt und im Verfahren berücksichtigt.

Die erforderlichen Gutachten zur Einschätzung der Umweltauswirkungen der Planung liegen bereits vor. Das Gebiet ist schon jetzt stark durch die bestehende sowie die angrenzende Bebauung und Nutzung durch den Menschen geprägt. Große Teile des Plangebiets sind versiegelt, die Bodenstruktur wurde in Verbindung mit der umliegenden Bebauung und dem Nordring stark verändert. Für Boden, Wasserhaushalt, Landschaft und Klima sind deshalb nur sehr geringe bis keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Baumbestand wurde hinsichtlich Lage und Kronendurchmesser aufgenommen. Der im Architekturwettbewerb ausgewählte Entwurf von (se)arch geht mit dem vorhandenen Baumbestand sehr schonend um. Baumfällungen werden zur Umsetzung der Planung aber notwendig werden. Da keine für Vögel oder Fledermäuse relevanten Baumhöhlenquartiere oder Nistplätze an den Bestandsgebäuden vorgefunden wurden, sind Konflikte mit Belangen des Artenschutzes nicht zu befürchten. Es konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt 19 europarechtlich geschützte Vogelarten nachgewiesen werden, innerhalb des Plangebiets selbst nisten jedoch ausschließlich häufige Gehölzbrüter. Es sind keine anlage- und baubedingte Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Das Plangebiet wird von Fledermäusen vor allem zum Überflug und nur von wenigen Tieren zur Insektenjagd genutzt. Die Hauptaktivität spielt sich außerhalb des Plangebiets, im Bereich des angrenzenden Grünzugs der Täglesklinge ab. Entlang der Nordseite des dort verlaufenden Fußwegs befindet sich im Baumkronenbereich eine Flugstraße der Zwergfledermaus. Von der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets sind keine Fledermausquartiere betroffen, erhebliche Störungen und Verstöße gegen das Tötungsverbot sind deshalb nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollte der Baumbestand entlang des Weges erhalten und zusätzliche nächtliche Lichtemissionen im Bereich der Flugstraße vermieden werden.

2.4 Weiteres Vorgehen

Nach Billigung des Planentwurfs wird die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Während der Auslegungsfrist besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abzugeben.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Da es sich um ein städtisches Projekt handelt, bestehen über das Bebauungsplanverfahren hinaus vielfältige Möglichkeiten auf die Planung der Gebäude und der Freiflächen Einfluss zu nehmen.

4. Lösungsvarianten

Der Bebauungsplan 279 wird nicht geändert, das vorhandene Planungsrecht bleibt bestehen. Es wäre dann nicht möglich den Neubau des Bildungshauses Winkelwiese entsprechend dem Ergebnis des Architekturwettbewerbs auf dem Grundstück zu realisieren. Zu den Inhalten der Bebauungsplanänderung bestehen fachliche Lösungsvarianten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.