

Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung



2018 © Ramlow-Verlag Stuttgart

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
Stand 25.09.2023
- Satzung -

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugend- zentrum“

in Filderstadt – Bernhausen

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planverfahren	3
2.0	Beschreibung des Plangebiets.....	3
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
2.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets.....	3
2.3	Erschließung	4
2.4	ÖPNV.....	4
2.5	Ver- und Entsorgung	4
2.6	Grün- und Freiraumplanung	5
2.7	Baugrund, Altlasten	5
2.8	Schalltechnische Untersuchung	5
3.0	Übergeordnete Planungen / Bestehendes Planungsrecht.....	7
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bestehende Bebauungspläne.....	8
4.0	Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung.....	9
4.1	Erfordernis der Planaufstellung	10
4.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	10
5.0	Städtebauliche Konzeption	10
6.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1	Gemeinbedarfsfläche bzw. bauliche Nutzung.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4	Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze	11
6.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	11
6.6	Verkehrsflächen	11
6.7	Leistungsrechte.....	12
6.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
6.9	Grünflächen.....	12
6.10	Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers.....	12
7.0	Örtliche Bauvorschriften.....	12
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
8.0	Umweltbelange.....	13
8.1	Umweltbericht	13
8.2	Eingriffs- / Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB.....	13
9.0	Flächenbilanz / Städtebauliche Kennwerte	13
10.0	Kosten / Einnahmen	13
11.0	Bodenordnung	14
12.0	Realisierung.....	14
13.0	Anlagen	14

1.0 PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ wird im „Vollverfahren“ u.a. inklusive einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und beinhaltet die Flurstücke 4111, 4107, 4106, 4105, 4104, 4103 und Teile der Flurstücke 4112, 4112/1 (Weg) sowie 4100. Sämtliche Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an die Realschule Bernhausen (Fleinsbachschule), im Osten und Süden an den Fuß- und Radweg (Flst. 4114/1) entlang der Tübinger Straße (L1209) und im Westen an den Parkplatz (P2) / Festplatz sowie an die Gotthard-Müller-Schule.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Teile des Flst. Nr. 4100
- im Osten: durch das Flurstück 4114/1 (Fuß- und Radweg)
- im Süden: durch Teile der Flst. Nr. 4113, 4112 und 4112/1
- im Westen: durch Teile des Flst. Nr. 4100

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Filderstadt befindet sich im Landkreis Esslingen, südlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Neuhausen auf den Fildern, Wolfschlugen und Aichtal, Waldenbuch, Leinfelden-Echterdingen und Stuttgart grenzen an die Stadt Filderstadt an. Bernhausen ist der größte Stadtteil der insgesamt fünf Stadtteile Filderstadts.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Bernhausen. Nördlich außerhalb des Plangebiets befinden sich Gemeinbedarfsflächen für schulische, sportliche und kulturelle Einrichtungen. Östlich grenzt über die Tübinger Straße hinweg ein Wohngebiet. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich nördlich und westlich Schulgebäude (Realschule Bernhausen (Fleinsbachschule) und Gotthard-Müller-Schule) südlich grenzt der Festplatz / Parkplatz (P2) Östlich zum Plangebiet befindet sich ein Fuß- und Radweg sowie die Tübinger Straße (L 1209).

Naturräumliche Lage

Bernhausen befindet sich auf der inneren Filderhochfläche, einer leicht gewellten, fruchtbaren Hochebene, die sich über die Westhälfte des Landkreises Esslingen und die südlichen Stadtbezirke von Stuttgart ausdehnt.

Bestehende Nutzung

Bei der Fläche handelt es sich um erschlossene Gemeinbedarfsflächen. Die Grundstücke werden zurzeit als Verkehrsfläche und Schul- Sport- und Kulturgelände genutzt. Auf den Grundstücken befinden sich die Gotthard-Müller-Halle und das Jugendzentrum. Die umgebende Bebauung ist durch drei- bis viergeschossige Schulgebäude charakterisiert. Ein Fuß- und Radweg quert das Plangebiet von Norden nach Süden.

2.3 Erschließung

Fließender motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Schulcampusgelände und den im Süden zum Geltungsbereich gelegenen Parkplatz (P2) / Festplatz welcher über einen Kreisverkehr an die Tübinger Straße (L1209) anschließt.

Die Verkehrsfläche ist für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend bemessen.

Ruhender Verkehr

Die dem Plangebiet zugeschlagenen ca. 15 Stellplätze auf dem im Süden zum Plangebiet gelegenen Parkplatz (P2) / Festplatz nachgewiesen. Insgesamt stehen dem Kombibau eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung.

Fahrradabstellplätze

Insgesamt verfügt der geplante Kombibau eine ausreichende Anzahl an überdachten und nicht überdachten Fahrradabstellplätzen.

2.4 ÖPNV

Das Gebiet ist sowohl mit dem ÖPNV als auch mit dem PKW aus allen fünf Stadtteilen Filderstadts gut erreichbar. Die S-Bahn liegt in einer Entfernung von ca. 600 m, die Bushaltestelle „FILharmonie“ nordöstlich zum Plangebiet gelegen, liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 250 m - 300 m. Die Bushaltestelle „Bernh. E.-Selbert-Gymnasium“ östlich vom Plangebiet gelegen, liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 30 m. Das Plangebiet ist auch mit dem Fahrrad aus allen Stadtteilen gut zu erreichen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das Netz der NetzeBW.

Fernwärme

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Fernwärmenetz der Filderstadtwerke.

Kanäle und Regenwasserbewirtschaftung

Das Abwasser des Plangebiets wird über die im Bereich des Schulgeländes vorhandenen öffentlichen Kanäle in den bestehenden Mischwasserkanal entsorgt.

Für eine schadlose Regenwasserableitung muss das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Außenflächen gedrosselt über eine Rückhaltung z.B. Retentionszisterne oder Rückhalte mulde mit belebter Bodenschicht und einem Volumen von 30 l/m² dem Gewässer (Schwendenbach) zugeführt werden.

Die Drosselspende ist mit $q_{Dr} = 3 \text{ l/s ha}$ anzusetzen. Die Regenwasserrückhaltung wird mit 30 l/m² festgesetzt.

Das Abwasser der Verkehrsflächen wird über die bestehende Mischwasserkanalisation entsorgt.

2.6 Grün- und Freiraumplanung

Zur Durchgrünung des Gebietes und Randeingrünung sowie zur Einbindung in die Landschaft werden Festsetzungen für die Außenanlagen, wie z.B. für Einzelbäume getroffen. Im Planbereich sind unterschiedliche Freiräume und Grünflächen angedacht. Hierdurch wird eine angemessene Gebietsdurchgrünung sichergestellt.

2.7 Baugrund, Altlasten

Auf das Geotechnische Gutachten zum Bauvorhaben „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ vom Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH aus Stuttgart vom 10.10.2022 wird verwiesen.

Von Gutachterseite werden eine geotechnische Beratung / Begleitung der weiteren Planung bzw. Herstellung für notwendig erachtet.

Die Böschungen, Baugrubensohlen, Plomben und Fundamentsohlen sind vom Gutachter abzunehmen, um die prognostizierten Baugrundverhältnisse mit den tatsächlichen auf Übereinstimmung zu überprüfen.

Zudem werden unabhängige Kontrollen z.B. notwendiger Bodenaufträge, Arbeits- und Grubenverfüllungen usw. für notwendig erachtet. Der Umfang der Kontrollprüfungen durch den Gutachter gegenüber der Eigenüberwachung sollte mindestens im Verhältnis 1:3 vorgesehen werden. Die Anzahl an Prüfungen kann in Anlehnung an die Angaben zur Mindestanzahl an Kontrollversuchen nach ZTVE StB 1716 (vgl. Tabelle 14, Geotechnische Gutachten zum Bauvorhaben „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“, s. Anlage 1), anhand der Massen, Flächen und Einbauhöhen geplant werden.

Die Ergebnisse sind in der Anlage 1: Geotechnisches Gutachten zum Bauvorhaben „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ dargestellt.

Zur Erkundung des Untergrundes wurden insgesamt fünf Kernbohrungen auf dem Gelände des geplanten Bauvorhabens bis in Tiefen von jeweils 8,0 m unter Geländeoberkante abgeteuft.

Die Felsoberkante wurde im Untersuchungsgebiet in allen Bohrungen auf einer relativ homogenen Tiefenlage zwischen 2,0 m - 3,0 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Luftbildauswertung – Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung

Die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten.

Die Ergebnisse sind im Anhang I der Anlage 4 Geotechnische Gutachten zum Bauvorhaben „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ vom Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH aus Stuttgart vom 10.10.2022 aufgeführt.

2.8 Schalltechnische Untersuchung

Auf die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ von SoundPlan GmbH aus Backnang vom 10.01.2023 (Anlage 2) wird verwiesen.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ wurden folgende Aspekte betrachtet und untersucht.

- Geräuscheinwirkungen durch Fluglärm auf das Plangebiet

- Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet
- Schalltechnische Auswirkungen von Anlagenlärm (Jugendzentrum auf die Nachbarschaft)
- Schalltechnische Auswirkungen von Sportlärm (Sporthalle) auf die Nachbarschaft

Zusammenfassung der Ergebnisse

Fluglärm

Es treten keine geräuschrelevanten Einwirkungen von Fluglärm auf das Plangebiet auf. Daher müssen keine bestimmten Schallschutzanforderungen aufgrund von Fluglärm erfüllt werden.

Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und die informativ genannten Grenzwerte der 16. BImSchV [2] werden in betrachteten Zeiträumen am geplanten Neubau eingehalten.

Anlagenlärm

Der Betrieb des Jugendzentrums unterschreitet inkl. Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in der Nachbarschaft.

Sportlärm

Die geplante Sporthalle hat keine schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, da keine relevanten nach 18. BImSchV zu berücksichtigenden Geräusche auftreten.

Pausenhof

Der Neubau „Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ hat eine positive abschirmende Wirkung auf den dahinterliegenden Pausenhof.

Der Pausenhof ist kein Platz zum dauerhaften „Aufenthalt von Personen“. Dadurch liegt keine unmittelbare Schutzwürdigkeit vor, die eine schematische Anwendung von Grenz- oder Richtwerten notwendig macht.

Informativ kann die DIN 18005 herangezogen werden, wobei deren schalltechnische Orientierungswerte eher ein „Qualitätsziel“ darstellen.

Es ist nur ein sehr kleiner Anteil der Pausenhoffläche, in dem der Beurteilungspegel aufgrund von Verkehrslärm über dem empfohlene Schwellenwert des Landratsamt Esslingen von 62 dB(A) liegt. Die Schüler haben die Möglichkeit in leisere Bereiche auszuweichen, in denen teilweise sogar das Idealziel von nicht mehr als 55 dB(A) erreicht wird.

Schallschutzmaßnahmen

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Fluglärm vernachlässigbar ist und durch Verkehrslärm in einem zumutbaren Rahmen liegt. Zudem werden in Abschnitt 0 die maßgeblichen Außenlärmpegel definiert, um einen entsprechenden Schallschutz der Außenbauteile für schutzbedürftige Räume sicherzustellen.

Die Betrachtung der Auswirkungen von Gewerbelärm auf die Nachbarschaft hat gezeigt, dass mit den genannten Ansätzen in Abschnitt 6.1.1 (s. Anlage 2 zur Begründung) die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherzustellen, werden an dieser Stelle nochmal die wichtigsten Punkte zum Betrieb des Jugendzentrums hervorgehoben.

- Das Experimentierfeld wird nur zu den üblichen Betriebszeiten (bis 22 Uhr) genutzt
- Die Lautsprecher auf dem Experimentierfeld werden in Richtung der neuen Sporthalle ausgerichtet.
- Die Sitzflächen im Außenbereich (Biergarten) werden nur zu den üblichen Betriebszeiten (bis 22 Uhr) genutzt

- Große Veranstaltungen und Partys finden ausschließlich im Innenraum statt. Bei extrem lauten bzw. basslastigen Innenpegeln (z.B. Konzerte) sollen Fenster soweit möglich (insbesondere ab 22 Uhr) geschlossen gehalten werden.

Generell wird von den Nutzern des Jugendzentrums eine gegenseitige Rücksichtnahme für die umliegende Nachbarschaft erwartet. In Einzelfällen kann es notwendig sein, einzelne Personen zur Ruhe zu ermahnen.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 definiert Bernhausen als Unterzentrum.

Die Stadt Filderstadt ist dem Mittelbereich Stuttgart zugehörig und als Unterzentrum ausgewiesen. Der Siedlungs- und Versorgungskern liegt im Stadtteil Bernhausen.

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12. November 2010 stellt für den Stadtteil Bernhausen einen Bereich mit verstärkter Siedlungstätigkeit dar. Über den Planbereich selbst trifft der Regionalplan keine Aussage. Die Stadt Filderstadt befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan auf der Entwicklungsachse „Stuttgart – Reutlingen/Tübingen“ und ist somit diesem Siedlungsbereich zugehörig. Davon ausgenommen ist der Stadtteil Harthausen. Darüber hinaus befindet sich die Stadt Filderstadt auf der regionalen Entwicklungsachse „Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.d.F. – Wendlingen – Kirchheim unter Teck“. Das Bauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Damit sind die Ziele der Landes- und Regionalplanung erfüllt.

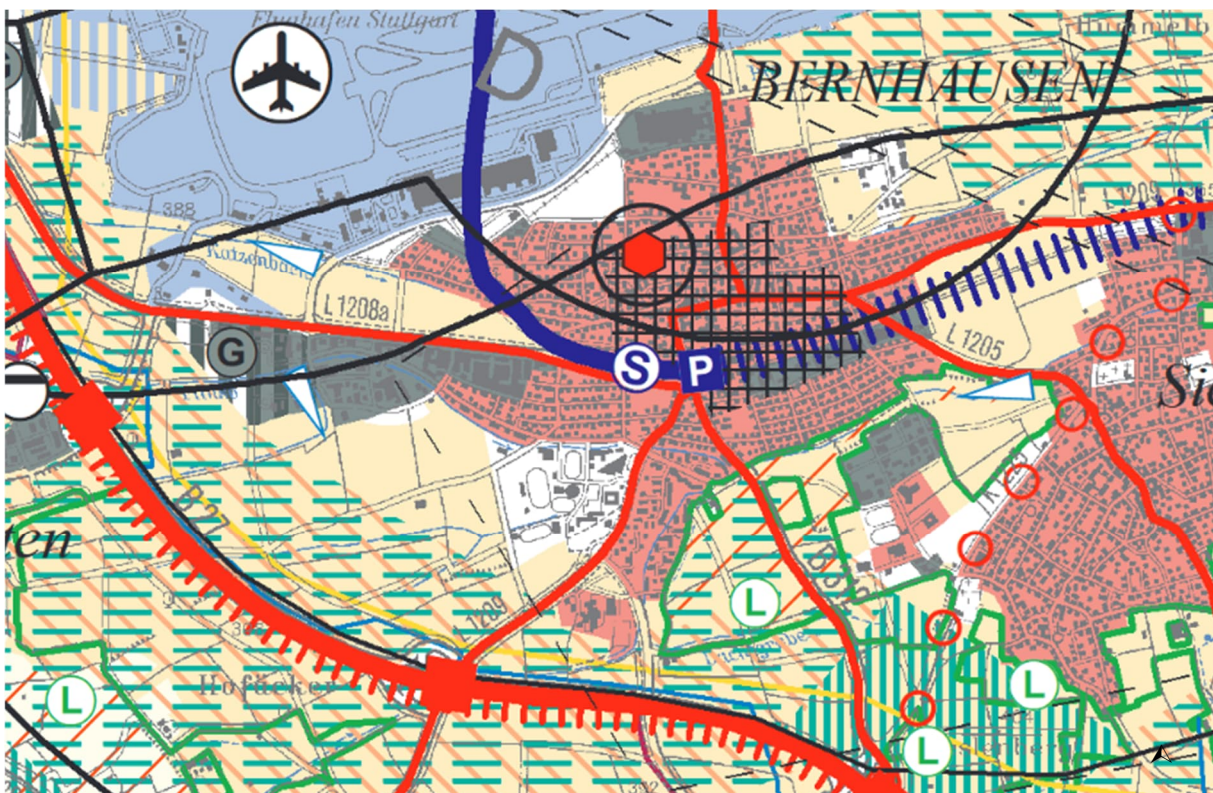


Abb. Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans vom 10.11.2010, Verband Region Stuttgart

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP 2010) der Stadt Filderstadt wird für den Bebauungsplanbereich und Umgebung, Grün- (GR) und Gemeinbedarfsflächen (GBD) mit den Zweckbestimmungen Schule, Kulturellen, Sportlichen und Sozialen Zwecken dienend dargestellt.

Im Bebauungsplan soll das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche (GBD) mit der Zweckbestimmung Schule, Sportlichen und Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen festgesetzt werden.

Dies ist mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vereinbar, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans die längst bestehende städtebauliche Entwicklung aufgegriffen wird.

Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

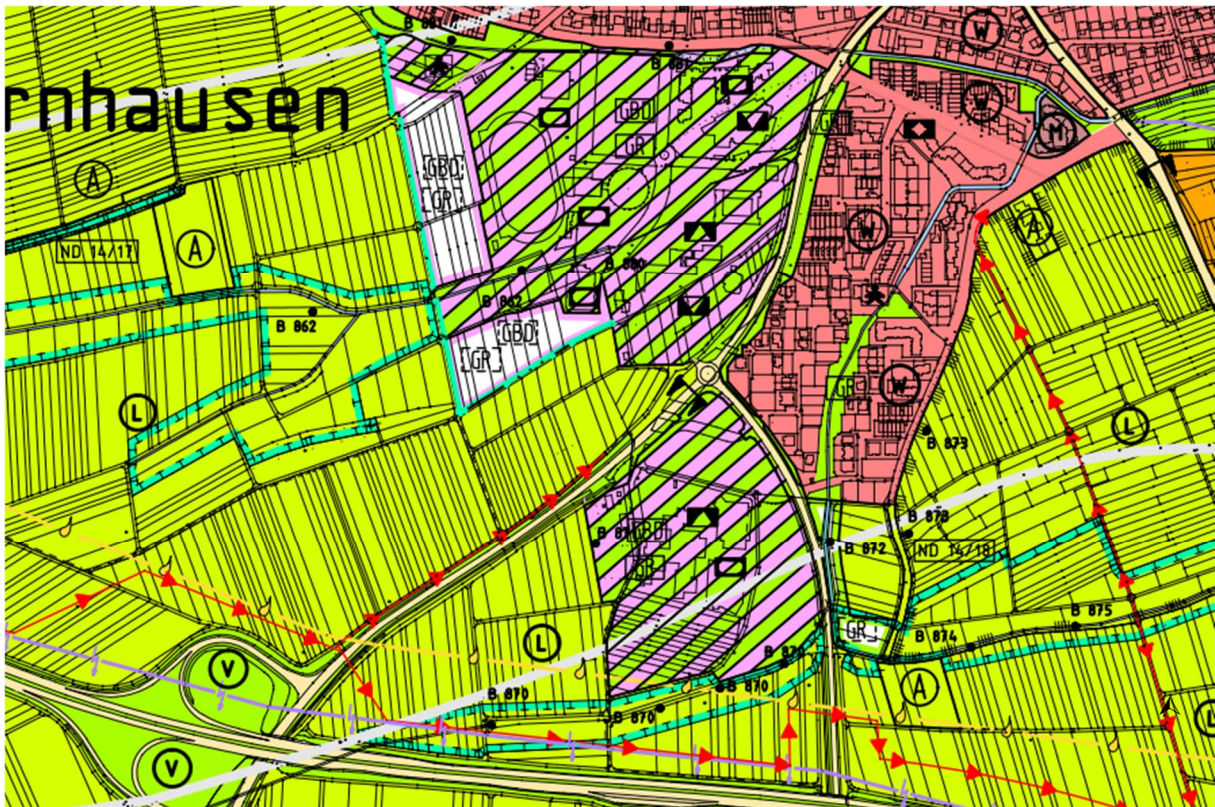


Abb. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010

Der im Verfahren befindliche Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Filderstadt setzt in seinem Entwurf für die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flächen, ausschließlich Flächen für den Gemeinbedarf (GBD) fest.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Es gilt hier teilweise der Bebauungsplan „La Souterrainer Straße – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 05.08.2014. Dieser weist für seinen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche (GBD) mit einer GRZ von 0,3 aus.

Die zu überplanende Fläche befindet sich im südlichen Bereich des Bebauungsplans „La Souterrainer Straße – 1. Änderung“.

Der Bebauungsplan „La Souterrainer Straße – 1. Änderung“ wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neubau Gotthard-Müller-Halle“ im südlichen Bereich überlagert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „La Souterrainer Straße – 1. Änderung“ innerhalb des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplanes werden aufgehoben. Der Bebauungsplan

„Neubau Gotthard-Müller-Halle“ ersetzt den Bebauungsplan „La Souterrainer Straße – 1. Änderung“, in den Teilbereichen, in denen er diese überlagert.

Für die übrigen Teilbereiche außerhalb des geplanten Geltungsbereiches bleibt die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes „La Souterrainer Straße – 1. Änderung“ uneingeschränkt bestehen.



Abb. Auszug Bebauungsplan „Stöfflerin“ o. M.

4.0 ERFORDERNIS SOWIE ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Stadt Filderstadt ihrer Vorsorge, den Bedarf an Hallen und Räumen für Sport und Bewegung in Bernhausen zu decken sowie die Situation vor Ort neu zu ordnen und städtebaulich aufzuwerten, nachkommen und Baurecht für den geplanten Neubau der Gotthard-Müller-Halle und des Jugendzentrums schaffen. Überdies werden notwendige Flächen für Parkieranlagen geschaffen.

Im Jahr 2015 wurde die Gotthard-Müller-Halle hinsichtlich ihres baulichen Zustands intensiv begutachtet mit dem Ergebnis, dass umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, um die Halle auf den aktuellen Stand der Technik zu versetzen. Sanierungsüberlegungen wurden schon seit längerer Zeit angestellt. Eine Sanierung des Gebäudes scheidet jedoch aufgrund des Umfangs der Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen hohen Kosten sowie dem folglich zu erzielenden Nutzen aus. Aus den genannten Gründen und aufgrund der Tatsache, dass es sich im Bestand lediglich um eine Einfeldhalle handelt, wird ein Neubau der Gotthard-Müller-Halle präferiert.

Um im Hinblick auf die Verkehrsplanung / -Erschließung eine ganzheitliche Planung zu gewährleisten, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilflächen des Parkplatzes P2 / Festplatz welcher an Tübinger Straße (L 1209) anschließt.

Die bestehenden baulichen Anlagen der Gotthard-Müller-Halle und des Jugendzentrums sollen abgebrochen und durch den geplanten Neubau ersetzt werden, um den heutigen und zukünftigen Anforderungen der geplanten Nutzungen gerecht zu werden.

4.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus

- dem zusätzlichen Bedarf an Hallen und Räumen für Sport und Bewegung insbesondere im Stadtteil Bernhausen und
- dem baulichen Zustand der Gotthard-Müller-Halle.

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen

- Die Ordnung der aktuellen städtebaulichen Situation,
- die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung, sowie
- die Errichtung einer attraktiven, qualitativ hochwertigen und dem Bedarf entsprechenden Schulcampuslandschaft in Filderstadt-Bernhausen und
- die Errichtung eines Neubaus der Gotthard-Müller-Halle und des Jugendzentrums als Kombilösung in Form eines bedarfsgerechten, ästhetisch ansprechenden und gleichzeitig funktionalen Gebäudekomplexes.

5.0 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kombibau der Gotthard-Müller-Halle und des Jugendzentrums sowie eine Weiterentwicklung und Aufwertung der bereits heute bestehenden Schul-, Sport- und Kulturlandschaft geschaffen werden.

Um den Rahmenbedingungen des Standorts zu begegnen und innovative Perspektiven für die geplante Dreifeldhalle und das Jugendzentrum in Filderstadt-Bernhausen aufzuzeigen, wurde ein Verhandlungsverfahren mit vorgelagertem Planungswettbewerb durchgeführt.

Der Neubau der Gotthard-Müller-Halle und des Jugendzentrums als Kombibau in Bernhausen ergänzt neben der Gotthard-Müller-Schule, der Fleinsbachschule, der Rundsporthalle und dem Fillum, den Bildungscampus als einen weiteren Solitärbau.

Die Schaffung von adäquaten und hochwertigen Freiräumen, hat bei der Modellierung der Gebäudemassen auf dem Grundstück höchste Priorität.

Es wird ein neues Gesicht des Campus geschaffen, welches als Bindeglied zur Stadt agiert.

Durch die klar ablesbaren Baukörper sind die zwei Nutzer für den Passanten schnell erkennbar. Die Grundorganisation ist klar und flexibel.

Der Baukörper ist in behaglichen aber robusten Materialien konzipiert. Der Entwurf zeichnet sich insbesondere durch den Einsatz nachhaltiger Baustoffe wie Holz aus. Schüler und Jugendliche werden diesen Ort Schritt für Schritt erobern und bereichern.

Um das vorgeschlagene städtebauliche Konzept, welches eine bedarfsgerechte, vielseitige und qualitativ hochwertige architektonische Weiterentwicklung in sich trägt, planerisch umzusetzen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ erforderlich.

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Gemeinbedarfsfläche bzw. bauliche Nutzung

Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen.

Aus diesem Grund wird die Gebietsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Die Zweckbestimmung des Plangebiets wird konkretisiert für die Nutzung „Schule, Sportlichen und Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen“.

Damit genügt der Bebauungsplan den gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretisierungsgebot.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt.

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten.

6.4 Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze

Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die verkehrliche Erschließung und die Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden überwiegend am Rand des Gebietes angeordnet, da sich aufgrund der bestehenden und der geplanten Nutzungen regelmäßig eine hohe Anzahl von Schülern und anderen Fußgängern bewegen wird.

6.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Damit durch die Planung der Verkehrsfluss der Landesstraße (L 1209) nicht negativ beeinflusst wird, wird ein Anbauverbotsstreifen mit einer Breite von 20 m festgesetzt.

6.6 Verkehrsflächen

Das bereits vorhandene Erschließungssystem wird beibehalten.

Die Erschließung der Gotthard-Müller-Halle und des Jugendzentrums erfolgt über die östlich zum Plangebiet verlaufenden Tübinger Straße (L 1209) der über eine Kreisverkehrserschließung direkt auf den Festplatz / Parkplatz (P2) anbindet.

Die Fußläufige Erschließung ist über das bestehende Schulcampusgelände der Gotthard-Müller-Halle und Realschule Bernhausen (Fleinsbachschule) sowie über die bestehende Zuwegung des Jugendzentrums aus Richtung Osten welche an den bestehenden Fuß- und Radweg anbindet (Parallel zur Tübinger Straße (L 1209)).

Durch die direkt am Haupteingang des Jugendzentrums liegenden Bushaltestelle wird der Kombibau gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Durch die Planung wird Weg (Flst. Nr. 4112/1) überplant. Künftig wird auf die bestehende, öffentliche Rad- und Fußverkehrsfläche, die östlich zum Plangebiet, parallel zur Tübinger Straße (L 1209) verläuft, ausgewichen. Dadurch wird eine Durchquerung des Schul-, Sport und Kulturgeländes und somit des Pausenhofes durch Passanten verhindert. Das Plangebiet erfährt dadurch sowohl aus stadtgestalterischer als auch aus sicherheitstechnischer Sicht in Bezug auf die Nutzer der im Bereich ansässigen Schulen, Gotthard-Müller-Schule, Realschule Bernhausen (Fleinsbachschule) und im Weiteren der Gotthard-Müller-Halle und des Jugendzentrums, eine Aufwertung.

Der Ziel- und Quellverkehr für die Nutzer der Gotthard-Müller-Halle und des Jugendzentrums wird innerhalb des Campusgeländes geregelt.

6.7 Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs der Gemeinbedarfsfläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW zur Führung und Unterhaltung von Leitungen parallel zum Fuß- und Radweg (Flst.Nr. 4114/1) mit einer durchgehenden Breite von 4,0 m ausgewiesen.

6.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Boden ist die Lebensgrundlage und der Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen. Er übernimmt als Bestandteil des Naturraumes wichtige ökologische Funktionen (z.B. Speicher- raum für Niederschlagswasser, wirkungsvolles Filter- und Puffersystem, u.s.w.).

6.9 Grünflächen

Im Gebiet sind Pflanzungen von gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträu- chern vorzunehmen. Giftige oder Allergie auslösende Pflanzenarten sind aufgrund des über- wiegenden Aufenthalts von Kindern im Plangebiet zu deren Schutz nicht zugelassen.

Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen und der Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangebiets sind extensive Dachbegrünungen auf allen Flachdächern der Hauptgebäude festgesetzt. Die möglichen Dachflächen von Fahrradabstellplätzen sind ebenfalls extensiv zu begrünen.

Dadurch ist bei der gebotenen Funktionalität des Gebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben.

6.10 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Notwendige Beeinträchtigungen des Grundstückes zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwi- schen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden sämtliche Dächer für Hauptgebäude als extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer festge- setzt.

Für die Fassadengestaltung sind grelle, fluoreszierende und reflektierende Farben unzulässig, da hier nicht die Fassadengestaltung im Vordergrund stehen soll, sondern die kreativen und spielerischen Aktivitäten der Kinder.

Die Verwendung von Spiegelglas bei Außenfenstern ist nicht zulässig, da es dem gewünsch- ten Charakter einer auf Zusammenarbeit und Gemeinschaft ausgerichteten Schule wider- spricht. Verspiegelte Glasflächen „verweigern“ den Blick in das Innere des Gebäudes und schließen „Einblicke“ und somit Kontaktaufnahmen von außen nach innen aus.

Photovoltaikanlagen / Solaranlagen

Solaranlagen sind in ihrer Größe und dem Ort der Anbringung begrenzt, da sie sich gestalte- risch in die Dachlandschaft integrieren und der Gebäudekontur unterordnen sollen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind auf Flach- und Pultdächern zulässig, um eine optimale Nut- zung der Solarenergie zu gewährleisten. Diese sind aus gestalterischen Gründen in ihrer Höhe begrenzt und sind vom Dachrand um ein festes Maß zurückzusetzen.

8.0 UMWELTBELANGE

Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen des Planvorhabens ausgeführt und bewertet.

8.1 Umweltbericht

Für das UG wurden von März bis November 2022 die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Höhlen- und Quartierbäume/ Holzbewohnende Käferarten, Fledermäuse, Falter der FFH-RL erfasst.

Innerhalb des UG wurden keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt. Alle dort dokumentierten Arten sind nach BNatSchG geschützt. Es wurden drei Fledermausarten nachgewiesen. Als häufigste Art wurde die Zwergfledermaus gefunden, Rauhaufledermaus und Abendsegler sind deutlich seltener registriert worden. Es konnte weder in den Bestandsgebäuden noch an einem potenziell ermittelten Quartierbaum eine Belegung durch Fledermäuse nachgewiesen. Eine Belegung durch holzbewohnende Käferarten fand ebenfalls nicht statt.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie Reptilienarten wurden nicht nachgewiesen. Geeignete Habitatflächen für die Zauneidechse fehlen weitgehend.

Nachweise von Falter der FFH-RL wurden ebenfalls nicht erbracht.

Unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Artengruppen herbeigeführt.

Als Vermeidungsmaßnahme sind zum Schutz brütender Vögel, Gehölzrodungen sowie der Rückbau von Gebäuden nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 01. März zulässig.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist bei Fällung des alten Birnbaums dieser erneut auf die Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse zu kontrollieren. Dies sollte idealerweise von einer ökologischen Baubegleitung übernommen werden.

Es befinden sich Verdachtsflächen für Bodendenkmale auf den Flurstücken 4107, 4111 und 4113. Um eine Beeinträchtigung möglicher Bodendenkmale auszuschließen, sind die Bodenarbeiten im Bereich des Archivbodens von einer archäologisch qualifizierten Fachfirma durchzuführen. Sofern Bodendenkmale gefunden werden, sind Bodenarbeiten unverzüglich zu beenden und das weitere Vorgehen mit der unteren Bodendenkmalbehörde abzustimmen.

8.2 Eingriffs- / Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB

Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotential ist vollständig ausgeglichen. Es verbleibt ein Überschuss in Höhe von 10.288 ÖP.

Durch den Eingriff in das Bodenpotential entsteht ein Defizit in Höhe von 1.932 ÖP.

Der Überschuss beim Schutzgut „Arten und Biotope“ und Schutzgut „Boden“ beträgt insgesamt 8.356 ÖP.

9.0 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Flächen- und Nutzwerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Bauplatzfläche	ca. 1,2 ha	100%
Öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	ca. 0,0 ha	0%
Geltungsbereich	ca. 1,2 ha	100%

10.0 KOSTEN / EINNAHMEN

Sämtliche Kosten des Verfahrens und der Erschließung sind vom Vorhabenträger also der Stadt Filderstadt zu übernehmen.

11.0 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung i. S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht notwendig. Die Flächen bleiben in städtischem Besitz.

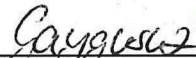
12.0 REALISIERUNG

Der Zeitplan für den Baubeginn des Neubaus der Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum sieht den Baubeginn nach heutigem Stand für ca. Frühjahr/Sommer 2025 vor. Die Bauzeit beträgt ca. 24-30 Monate.

13.0 ANLAGEN

- Anlage 1: Geotechnisches Gutachten zum Bauvorhaben vom Ingenieurbüro für Geotechnik Henke und Partner GmbH (Stand: 10.10.2022)
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung von SoundPlan GmbH (Stand: 10.01.2023)
- Anlage 3: Faunistischen Sonderuntersuchung von Büro PE Peter Endl (Dipl. Biol.) (Stand: 22.05.2022)
- Anlage 4: Umweltbericht von der Stadt Filderstadt (Stand: 11.09.2023)

Filderstadt, den 25.09.2023


Gaygusuz

Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung