

Zeichenerklärung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
-	Offene Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)



4.1. Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Musikschule

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Hinweis

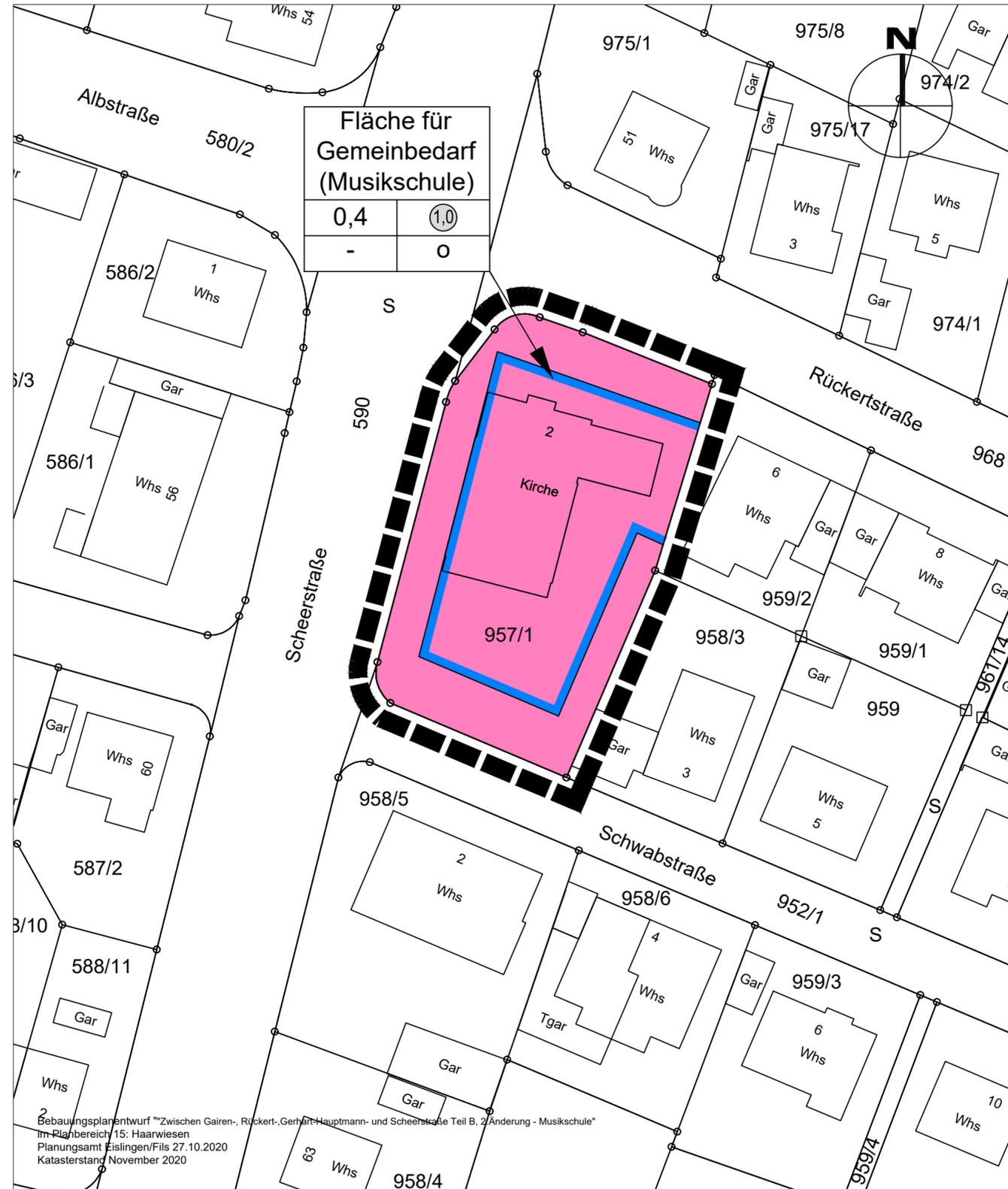
Archäologie/Denkmalchutz:

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden.

Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und/oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen (Dr. Reinhard Rademacher (r.rademacher@lkgp.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege, Dr. Aline Kottmann (aline.kottmann@rps.bwl.de) und Dr. Andreas Thiel (andreas.thiel@rps.bwl.de) umgehend zu benachrichtigen.

Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Die anfallende Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.



Bebauungsplanentwurf „Zwischen Gairen-, Rückert-, Gerhart-Hauptmann- und Scheerstraße Teil B, 2. Änderung - Musikschule“
Im Planbereich 15: Haarwiesen
Planungsamt Eisingen/Fils 27.10.2020
Katasterstand November 2020



Große Kreisstadt
Eisingen/Fils

Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB „Zwischen Gairen-, Rückert-, Gerhart-Hauptmann- und Scheerstraße Teil B, 2. Änderung - Musikschule“

Planbereich 15: Haarwiesen
Planungsamt Eisingen/Fils, den 27.10.2020

M. 1: 500

Dirk Ringleb
Fachbereichsleiter
Bauen

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	am	14. Dezember 2020
öffentliche Bekanntmachung		am	17. Dezember 2020
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	am	14. Dezember 2020
Beschluss		am	17. Dezember 2020
öffentliche Bekanntmachung		am	17. Dezember 2020
durchgeführt		vom	11. Januar 2021
		bis	11. Februar 2021 (je einschließlich)
Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB	am	22. März 2021
Inkrafttreten durch	§ 12 BauGB	am	24. Juni 2021
Öffentliche Bekanntmachung		am	24. Juni 2021

Ausgefertigt: Eisingen/Fils, den 23. März 2021

Klaus Heininger
Oberbürgermeister





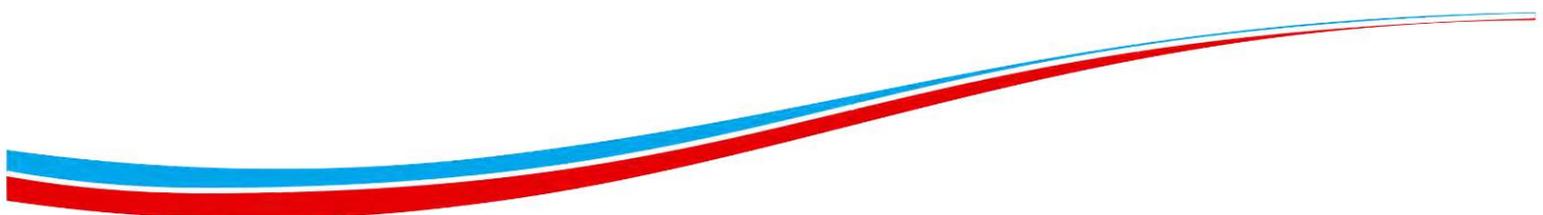
Große Kreisstadt
Eislingen/Fils

Begründung

zum Bebauungsplan

„Zwischen Gairen-, Rückert-, Gerhart-
Hauptmann- und Scheerstraße Teil B, 2.
Änderung - Musikschule“

im Planbereich 15: Haarwiesen



1. Einführung

Nach Aufgabe des Standorts durch die Neuapostolische Kirchengemeinde beschloss der Gemeinderat am 19.10.2020 den Erwerb des Grundstücks Rückertstraße 2 und den damit verbundenen Umbau des Gebäudes zur städtischen Musikschule. Im Rahmen einer verwaltungsinternen Analyse wurden verschiedene Standorte für eine Musikschule geprüft und verglichen. Angesichts einer möglichst zeitnahen und kostengünstigen Realisierung gepaart mit einer gut erreichbaren Lage, fiel die Wahl auf den Standort der Neuapostolischen Kirche. Eine von der Stadtverwaltung erstellte Vorkonzeption untermauert die Machbarkeit des Umbaus zusätzlich.

a. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt auf Flur 2, Kleineislingen und ist umgeben von Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Das Grundstück befindet sich am Kreuzungspunkt der Sammelstraßen Scheer- und Rückertstraße und liegt damit verkehrsgünstig im Stadtgebiet. Die Lage erlaubt eine fuß- und fahrradfreundliche Erreichbarkeit. Im direkten Umfeld befindet sich eine Bushaltestelle. Auf dem Grundstück selbst können die bestehenden Pkw-Stellplätze und Zufahrt weiter genutzt werden. Eine größere Anzahl an öffentlichen Stellplätzen ist in südlicher Richtung an der ca. 250 Meter entfernten Dr.-Engel-Realschule und in nördlicher Richtung am Hallenbad zu finden.

Der Geltungsbereich erstreckt sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Gairen-, Rückert, Gerhart-Hauptmann- und Scheerstraße Teil B“ in Kraft getreten am 03.02.1976 und umschließt das Flurstück 957/1, Rückertstraße 2. Südlich und westlich grenzt der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Scheerstraße“ mit dem Erlass vom 11.07.1955 an. Der Planbereich hat einen Messgehalt von ca. 1.200 m².

b. Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Aufgabe einer öffentlichen Musikschule im Verband deutscher Musikschulen (VdM) unter kommunaler Trägerschaft ist nicht allein die Erbringung von Instrumentalunterricht. Als städtische Bildungseinrichtung geht die Musikschule Eislingen bildungs-, kultur-, jugend- und sozialpolitischen Aufgaben nach. Sie versteht sich als Ort des Musizierens, der Musikerziehung, der Musikpflege und als Ort für Bildung und Begegnung.

Diesen Aufgaben kann bei einer weiteren dezentralen Struktur nicht genügend Rechnung getragen werden. Eine ausschließliche Nutzung der Räumlichkeiten an allgemeinbildenden Schulen, wie bisher üblich, wird durch die Umstrukturierung zu Ganztagschulen und Ganztagsbetreuung immer schwieriger. Ein verlässliches Raumkonzept und Unterricht sind daher nur bedingt möglich.

Vorteile eines eigenen Musikschulgebäudes im Allgemeinen und spezifisch am Objekt Neuapostolische Kirche:

- Unabhängige Zeit- und Unterrichtsplanung in 8-10 Unterrichtsräumen (Derzeit stehen 8 Unterrichtsräume zur Verfügung, die aber nur zeitlich begrenzt genutzt werden können. Bei acht festen Unterrichtsräumen plus zwei Ensembleräumen kann die Unterrichtszeit von derzeit möglichen 140 Wochenstunden auf knapp 300 Wochenstunden erweitert werden).
- Der Musikschulunterricht wird auf ein eigenes Gebäude konzentriert; unabhängig davon wird es weiterhin Angebote bei den Kooperationspartnern (allgemeinbildende Schulen, Vereine und Kindergärten) geben.
- Notenbibliothek und Leihinstrumente werden zentral gelagert und verwaltet und sind für jeden zugänglich.

- Außerhalb der Unterrichtszeiten können auch Übungsräume angeboten werden.
- Die Kommunikation zwischen den Lehrkräften untereinander, Lehrkräften-Verwaltung und Eltern-Verwaltung wird vereinfacht und gestärkt.
- Die Musikschule wird zum Ort der Begegnung.
- Projektphasen für Chor und Orchester können durchgeführt werden.
- Kleinere Veranstaltungen können an der Musikschule stattfinden (Klassenvorspiele/ Instrumenteninformation/Sommerfest etc.).
- Wegzeiten zwischen einzelnen Unterrichtsstätten entfallen.
- Die Identifikation mit der Musikschule wird gestärkt.

Eine Bebauungsplanänderung wird erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan „Zwischen Gairen-, Rückert, Gerhart-Hauptmann- und Scheerstraße Teil B“ das Plangebiet als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche festsetzt. Eine Nutzungsänderung als Musikschule ist aufgrund der festgesetzten Zweckbestimmung nicht möglich.

2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gilt die Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Eislingen – Ottenbach – Salach vom 17. Juni 2004. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Kirchen und kirchliche Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen* dar. Die Bebauungsplanänderung weicht damit von der Darstellung vom Flächennutzungsplan ab. Nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Das bestehende Planungsrecht, der qualifizierte Bebauungsplan „Zwischen Gairen-, Rückert, Gerhart-Hauptmann- und Scheerstraße Teil B“ in Kraft getreten am 03.02.1976 weist das Grundstück als Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kirche aus. Zudem ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 in offener Bauweise festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung wird im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach 13a BauGB sind erfüllt: Die Fläche des Planungsgebiets misst weniger als 20.000 m² und begründet ein Vorhaben der Innenentwicklung zur Verwirklichung von Infrastruktureinrichtungen. Der zugrundeliegende Bebauungsplan „Zwischen Gairen-, Rückert, Gerhart-Hauptmann- und Scheerstraße Teil B“ steht im räumlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planänderung. Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 13 (2) BauGB wurde abgesehen.

Es wird keine Zulässigkeit vom Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) vor. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a (1) und 10a (1) BauGB abgesehen.

3. Ausgangssituation

Neben dem eigentlichen Kirchengebäude besteht das Plangebiet aus einem im Süden befindlichen ca. 260 m² großen versiegelten Parkplatz, der ca. 12 Fahrzeugen eine Parkmöglichkeit bietet. Die Zufahrt erfolgt von Süden aus über die Schwabstraße. Der übrige Geltungsbereich ist geprägt von einer Grün- bzw. gärtnerisch angelegten Fläche. Diese Fläche weist neben den nötigen Wegeflächen, kleinere Gehölzstrukturen inklusive zwei größeren Nadelbäumen auf.

Das ehemalige Kirchengebäude aus dem Jahr 1962 wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. Das Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 468 m² wird nicht barrierefrei von Norden über die Rückertstraße erschlossen. Das Gebäude besteht hauptsächlich aus einem großen Kirchenschiff und einem kleinen Saal im Erdgeschoss. Beide Gebäudeteile sind Teilunterkellert. Das Kirchenschiff verfügt über eine Empore, die Gebäudehöhe beträgt ca. 8,0 Meter. Das Untergeschoss des kleinen Saals wird über einen tiefliegenden Hof in Richtung Nordosten natürlich belichtet.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung. Insbesondere östlich grenzen zwei Wohnhäuser (Rückertstraße 6 und Schwabstraße 3) direkt an das Plangebiet an. Im Norden, Westen und Süden besteht durch Rückert-, Scheer-, und Schwabstraße ein Abstand zur umliegenden Bebauung.

Laut Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Göppingen sind keine Altlasten auf dem Flurstück 957/1 vorzufinden.

4. Planungskonzept

Die Planung umfasst hauptsächlich die Nutzungsänderung und den Umbau des Kirchengebäudes. Die Spezifikation der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ wird in „Musikschule“ geändert. Die Baugrenze an der Gebäudenordseite wird geringfügig nach Norden verschoben, um eventuellen späteren Anbaumöglichkeiten die Legitimation zu geben.

Der Umbau des bestehenden Sakralgebäudes in eine Musikschule ist folgendermaßen vorgesehen:

Das große Kirchenschiff wird mit einer Zwischendecke in zwei Ebenen geteilt. Die neue Zwischendecke in Holzständerbauweise soll auf Höhe der bisherigen Empore verlaufen. Dadurch entsteht die Möglichkeit in der Erdgeschosslage insgesamt sechs kleinere Unterrichtsräume von ca. 14 – 20 m² sowie eine Toilettenanlage (Behinderten-WC) unterzubringen. Ein neues Treppenhaus auf der Südseite inklusive einem Aufzug bringt die Besucher ins erste Obergeschoss.

Ein Zuschauerraum mit ca. 70 m² Grundfläche und einer Bühne (heutige Empore) bietet Platz für kleinere Vorspiele der Musikschüler. Weiterhin soll es zwei Unterrichtsräume von 20 und knapp 29 m² geben. Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich noch ein natürlich belichteter Raum, der als Proberaum genutzt werden kann.

Eine weitere Probemöglichkeit bietet der im Erdgeschoss befindliche kleine Saal mit der Fläche von ca. 45 m². Das Sekretariat und die Musikschulleitung werden im Eingangsbereich an der

Nordwestseite des Gebäudes untergebracht sein. Ein weiterer Eingang wird von Süden erstellt, der eine direkte Anbindung an den bestehenden Parkplatz haben wird.

Nach derzeitigen Stand der Planung werden Fenster mit einer erhöhten Schallschutzklasse eingebaut. Eine vorgelagerte Verschattung dient der sommerlichen Überhitzung. Die Lüftungsanlage wird schallgedämmt, ausreichend dimensioniert und so positioniert, dass die östlich angrenzende Wohnbebauung nicht von den Betriebsgeräuschen tangiert wird. Während der Musikschulstunden ist ein Öffnen der Fenster aus klimatischen Gründen nicht erforderlich. Dennoch können die Fenster außerhalb des Unterrichtsbetriebs geöffnet werden. Mit diesen Festlegungen ist der Stellungnahme des Landratsamts Rechnung getragen.

Bei der Wahl der Oberflächen der Innenräume wird auf die Schallabsorption besonderer Wert gelegt, damit keine Störungen der Schüler und Musiker untereinander aber auch der Nachbarschaft entstehen. Auf Vorschlag des Landratsamts Göppingen soll die die Lüftungsanlage lärmarm ausgeführt werden und möglichst weit weg von den am nächsten liegenden Wohngebäuden angeordnet werden.

5. Planinhalt

Flächen für den Gemeinbedarf

Das Gebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Zudem wird durch die Zweckbestimmung „Musikschule“ das Vorhaben festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gebiet auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt.

Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgelegt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenze definiert.

6. Planverwirklichung

Der Verfahrensabschluss wird im Frühling 2021 erwartet. Die Verfahrenskosten werden über den Verwaltungshaushalt getragen. Das Grundstück geht in seiner Gesamtheit in das Eigentum der Stadt über. Ein Umlenungsverfahren ist nicht erforderlich.

Eislingen/Fils
den 27.10.2020 / 01.03.2021
Fachbereich Bauen / Planungsamt
61-Rei

Dirk Ringleb
Fachbereichsleiter
Bauen