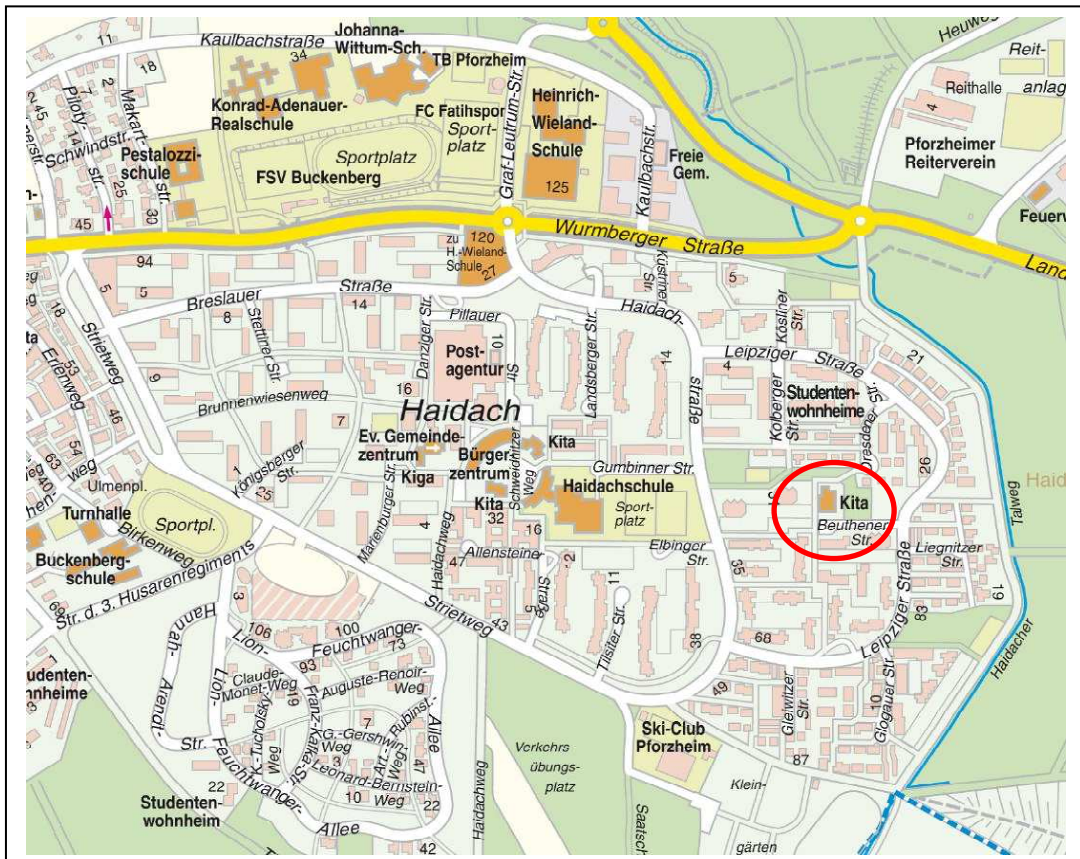


# Bebauungsplan

## „Kita Beuthener Straße“

### - Begründung -



**Begründung  
gemäß § 9 (8) BauGB**

**Inhalt:**

<b>Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>- 3 -</b>
<b>A. Geltungsbereich</b>	<b>- 3 -</b>
<b>B. Anlass + Ziele der Planaufstellung</b>	<b>- 3 -</b>
<b>C. Verfahrensablauf</b>	<b>- 3 -</b>
<b>D. Übergeordnete Planungen</b>	<b>- 4 -</b>
<b>E. Gebietsbeschreibung</b>	<b>- 4 -</b>
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 4 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 4 -
3. Bestehende Planungen	- 5 -
<b>F. Planungskonzept</b>	<b>- 5 -</b>
1. Nutzungskonzept	- 5 -
2. Erschließung	- 6 -
3. Grün-/Freiraumkonzept	- 6 -
4. Geprüfte Alternativen	- 6 -
<b>G. Auswirkungen + Folgen der Planung</b>	<b>- 7 -</b>
1. Flächenbilanz	- 7 -
2. Lärm	- 7 -
3. Artenschutz	- 8 -
<b>H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>- 9 -</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 9 -
1.1. Maß der baulichen Nutzung	- 9 -
1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	- 9 -
1.3. Fläche für den Gemeinbedarf	- 9 -

## **Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **A. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das komplette Grundstück der bestehenden Kindertagesstätte Neuheidach in der Beuthener Straße 6 (Flst.-Nr. 9168). Durch den geplanten Ausbau der Kindertagesstätte werden auch Flächen in Anspruch genommen, die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt und genutzt wurden. Die Abgrenzung des Grundstückes wurde in diesem Zusammenhang angepasst.

Bezüglich der genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf den beigegefügt Plan verwiesen.

### **B. Anlass + Ziele der Planaufstellung**

Am 23.07.2013 hat der Gemeinderat den Ausbau der Kindertagesstätte Neuheidach beschlossen (Beschlussvorlage P 1742). Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung sowie der Prüfung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hat sich herausgestellt, dass eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich ist. Die bestehende Kita liegt in einer Fläche für Gemeinbedarf, überschreitet diese jedoch bereits und befindet sich in Teilen außerhalb des Baufensters und ragt in eine öffentliche Grünfläche. Der geplante Anbau liegt komplett in einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Außerdem wird der angrenzende öffentliche Fußweg durch den Ausbau verschoben und der Grundstückszuschnitt verändert.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum geplanten Ausbau der Kita Neuheidach. So soll ein Beitrag zum Ausbau des Kinderbetreuungsangebotes geleistet und der konkrete Bedarf im Stadtteil Haidach abgedeckt werden.

### **C. Verfahrensablauf**

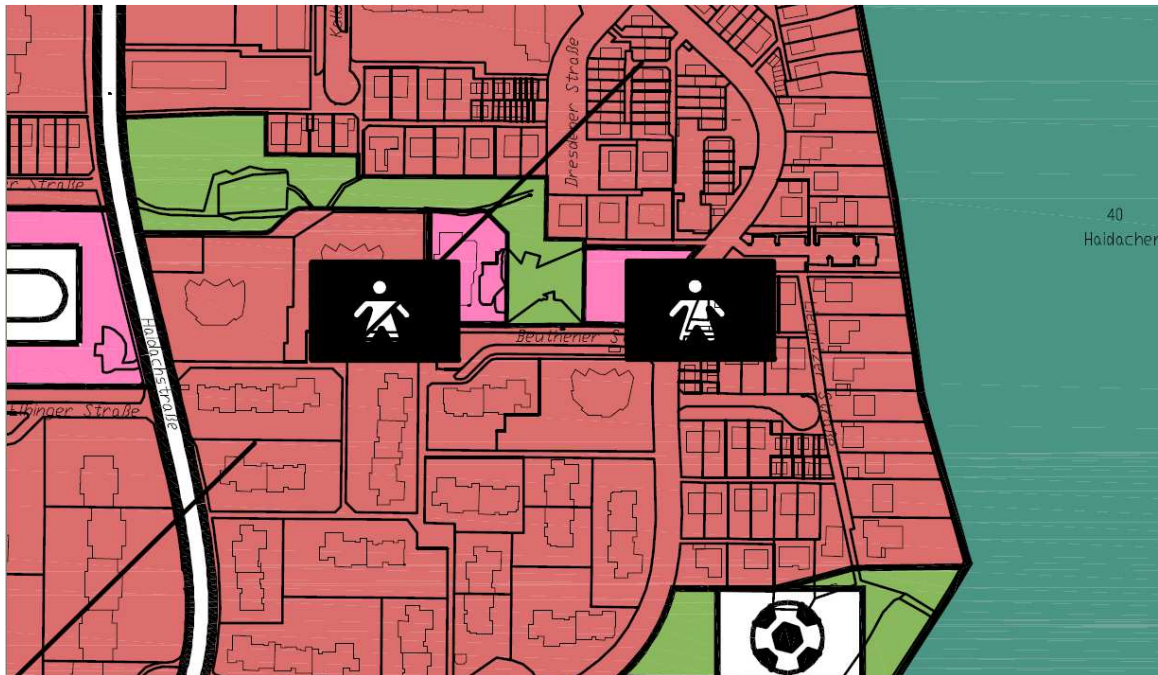
Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt. Der Geltungsbereich sowie die festgesetzte Größe der Grundfläche sind wesentlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Da es sich bei dem zu Grunde liegenden Vorhaben um den Ausbau einer bestehenden Kindertagesstätte handelt, wird ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung geleistet.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wurde von dieser Regelung Gebrauch gemacht. Das Verfahren begann direkt mit einem kombinierten Aufstellungs- sowie Entwurfs- und Offenlagebeschluss.

Von der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird laut Gesetz abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

## D. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Pforzheim ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und als Grünfläche dargestellt.



## E. Gebietsbeschreibung

### 1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Haidach. Die Umgebung ist geprägt von Wohngebieten und öffentlich genutzten Bereichen. Während die Wohngebiete im Süden und Westen durch Geschosswohnungsbau in mehrgeschossigen Gebäuderiegeln bzw. Solitären geprägt sind, schließen im Norden und Osten kleinteilig strukturierte Wohngebiete mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbau an. Diese verschiedenen strukturierten Bereiche sind durch eine öffentliche Grünzone getrennt. Dort ist auch die bestehende Kindertagesstätte angesiedelt. Im Norden und Osten schließen direkt öffentliche Grünflächen an.

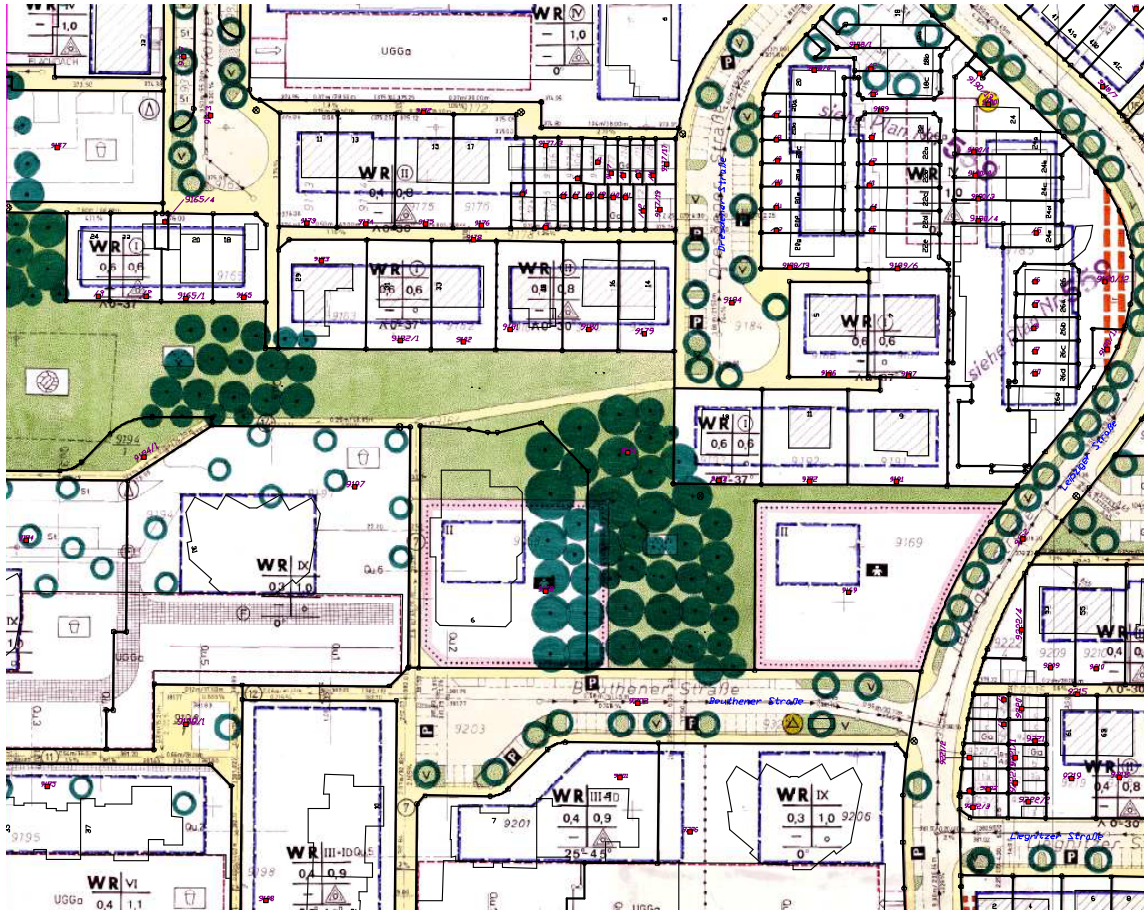
### 2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Im Plangebiet besteht bereits jetzt die viergruppige städtische Kindertagesstätte Neuhaidach. Die Kindertagesstätte ist in einem Flachbau untergebracht, der sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Westseite des Grundstücks erstreckt. Der Zugang erfolgt über einen Fußweg an der Westseite.

Da das Gelände nach Norden zur öffentlichen Grünflächen hin abfällt, wird dieser Bereich kaum genutzt. Eine Nutzung als Frei- und Spielflächen erfolgt im östlichen und südöstlichen Bereich des Grundstücks. Neben Spielgeräten sind im Außengelände noch kleinere Nebenanlagen (Geräteschuppen) vorhanden.

### 3. Bestehende Planungen

Für das Plangebiet besteht bisher der Bebauungsplan Nr. 542 „Neu-Haidach 3. Bauabschnitt“. Dieser setzt im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sowie öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.



Die weiteren benachbarten Bereiche sind als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

## F. Planungskonzept

### 1. Nutzungskonzept

Auf Grund einer Standortanalyse für die günstigste Lage des Anbaus wurde die Nordseite ausgewählt. Sie bietet die einfachste und wirtschaftlichste Lösung in Bezug auf die Anbindung an das bestehende Gebäude und die kürzeste Wegführung im Inneren. Der viel genutzte Gartenbereich im Osten und Süden bleibt von der Maßnahme unberührt, da das neue Gebäude nur das abfallende Gelände im bisher ungenutzten hinteren Gartenbereich belegt. Die Hanglage ermöglicht eine zweigeschossige Bauweise, da ein Untergeschoss mit Ausgängen zum umgebenden Gelände erbaut werden kann. Das ergibt einen kompakten Baukörper, der energetisch und wirtschaftlich ist und zudem einen geringeren Flächenverbrauch aufweist. Der vorhandene Fußweg an der Nordseite ermöglicht, leicht verändert, einen separaten Zugang für den U3-Bereich. Der neue Baukörper übernimmt die Höhen des vorhandenen Gebäudes, hebt sich aber gestalterisch durch seine versetzten Wandscheiben und die zwei unterschiedlich hohen Flachdächer ab. Es

entsteht ein ablesbar neuer Gebäudeteil mit hellen und großzügigen Aufenthaltsräumen und allen notwendigen Nebenräumen.

Mit diesem zusätzlichen Angebot an Betreuungsplätzen im Stadtteil Haidach sind dann 80% des rechnerischen Platzbedarfs für Kinder unter drei Jahren in Einrichtungen vorhanden.

## 2. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Beuthener Straße, die als Stichstraße von der Leipziger Straße abzweigt. Die Beuthener Straße ist eine Sackgasse.

Das gesamte Wohngebiet Haidach wird intern sehr engmaschig durch Fußwege erschlossen. Auch das Plangebiet ist durch Fußwege direkt angebunden. Der Eingang der Kindertagesstätte sowie der neu geplante Anbau sind über einen Fußweg erreichbar. Da durch den Ausbau der Kindertagesstätte ein konkreter Betreuungsbedarf im Stadtteil gedeckt werden soll und der Nutzerkreis daher im näheren Umfeld wohnt, kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Nutzer die Kindertagesstätte zu Fuß erreicht.

Der bestehende Fußweg soll im Norden geringfügig nach Norden verschoben werden, um mehr Platz für den Anbau zu schaffen. Über diesen Fußweg kann dann auch das Untergeschoss des geplanten Anbaus barrierefrei erreicht werden.

Dem geplanten Fußweg kommt neben der Erschließung der Kindertagesstätte eine erhebliche Bedeutung für die interne Vernetzung im Gebiet zu. Er stellt eine direkte Verknüpfung von der Dresdner Straße im Norden zur Beuthener Straße im Süden her. Dadurch kommt ihm – über die reine Erschließung des Bauvorhabens hinaus – eine weiträumigere Bedeutung zu. Der geplante Fußweg ist daher hier dauerhaft aufrecht zu erhalten und eine freie Durchgängigkeit zu erreichen.

## 3. Grün-/Freiraumkonzept

Wie bereits erläutert (siehe E.2 Vorhandene Nutzungen + Bebauung) ist die bestehende Bebauung entlang der Westseite des Grundstücks positioniert. Auf Grund der topographischen Situation ist der nördliche Bereich des Grundstücks als Freibereich für Kindergartenkinder nur begrenzt nutzbar. Daher wird dort auch der geplante Anbau vorgesehen. So können die Frei- und Spielbereiche im Osten und Südosten des Plangebietes geschont und weiterhin wie bisher genutzt werden.

## 4. Geprüfte Alternativen

Für den Standort bestehen keine gleichwertigen Alternativen auf anderen Grundstücken. Der Anbau an die bestehende Kindertagesstätte ist aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen sinnvoller, als ein separates Gebäude in der näheren Umgebung. Durch den Ausbau der bestehenden Kindertagesstätte im Plangebiet soll der konkrete Bedarf des umgebenden Wohngebietes gedeckt werden. Es ist nicht sinnvoll, diesen Bedarf an frühkindlicher Betreuung in einer anderen Einrichtung außerhalb des Wohngebietes abzudecken. Außerdem können sich durch einen Anbau an eine bestehende Einrichtung Synergie-Effekte ergeben, die durch einen isolierten Neubau entfallen.

Im Rahmen einer Standortanalyse für die günstigste Lage des Anbaus wurden verschiedene Realisierungsvarianten auf dem Grundstück geprüft und bewertet. In diesem Zusammenhang wurden auch verschiedene Anbauvarianten untersucht, die im Südosten bzw. Osten an den Bestand anschließen. Die gewählte Realisierungsvariante mit einem zweigeschossigen Anbau an der Nordseite bietet die einfachste und wirtschaftlichste Lösung in Bezug auf Anbindung und Wegeführung, Nutzung des Außengeländes, energetische Optimierung und Flächenverbrauch. (siehe F.1 Nutzungskonzept)

## G. Auswirkungen + Folgen der Planung

### 1. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Fläche für Gemeinbedarf	2.436	100 %

### 2. Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Modus Consult in Karlsruhe ein schalltechnisches Gutachten (Erweiterung Kindertagesstätte Neuhaidach, Schalltechnisches Gutachten, Modus Consult, November 2013) zur Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Lärmbelastungen erstellt.

In diesem Gutachten wurden sowohl die Geräuscentwicklung durch spielende Kinder im Außenbereich der Kindertagesstätte, als auch der durch das Vorhaben induzierte zusätzliche Verkehr untersucht und bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des bestehenden Kindergartens und die geplante Erweiterung mit der Kindertagesstätte keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorgerufen werden.

Bezüglich der Geräuscheinwirkungen der im Freien spielenden Kinder ist darauf hinzuweisen, dass nach dem neu eingeführten § 22 Abs. 1 a BImSchG Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Im gegebenen Fall handelt es sich um eine bestehende Anlage mit 90 Kindern, die um 20 Kita-Plätze erweitert werden soll. Schalltechnische Probleme im Bestand sind nicht bekannt. Die Kindertagesstätte ist integriert im Wohngebiet, diesem städtebaulich zugeordnet und liegt nicht an einer städtischen Haupterschließungsstraße. Das Quartier besteht in weiten Teilen aus Mehrfamilienhäusern, im Einzugsbereich befinden sich somit vergleichsweise viele Wohnungen. Auch mit den geplanten zusätzlichen Betreuungsplätzen bleibt der Typ einer Kinderbetreuungseinrichtung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dient, gewahrt.

Die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte Neuhaidach fügt sich nach Art und Größe sowie der Ausstattung in das vorhandene Wohngebiet und die vorhandene Bebauung ein. Die in einem solchen Regelfall von solchen Einrichtungen hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen durch spielende Kinder liegen im Rahmen des Üblichen und sind nicht geeignet, eine erhebliche Belästigung für die Nachbarschaft und damit eine

schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG herbeizuführen. Auch der – hilfsweise zur Beurteilung der Geräuschbelastung – ermittelte Beurteilungspegel liegt – mit einem maximalen Wert von 51,5 dB(A) an dem am stärksten beaufschlagten Immissionsort – nicht in einer solchen Größenordnung, dass eine erhebliche Belästigung zu erwarten wäre.

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Kindertagesstätte von dem in § 22 Abs. 1 a BImSchG gemeinten Regelfall einer Kindertagesstätte abweicht. Die geplante Erweiterung ist als mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in dem Reinen Wohngebiet verträglich einzustufen.

Die Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen wird mit einer Differenz von rund 1 dB(A) im Vergleich zum Bestand als sehr gering festgestellt. Insgesamt werden durch dem Vorhaben zuzuordnende Verkehrsbewegungen Geräuscheinwirkungen verursacht, die an allen maßgeblichen Immissionsorten deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zurück bleiben.

Die Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen wird als zumutbar und verträglich eingestuft.

Das hier geplante Vorhaben kann also in dem bestehenden Reinen Wohngebiet verträglich realisiert werden. Weitere planungsrechtliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### 3. Artenschutz

Da zum geplanten Ausbau der Kindertagesstätte Neuhaidach die Entfernung von Gehölzen erforderlich ist, wurden die möglichen Auswirkungen auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse im Rahmen einer artenschutzfachlichen Untersuchung ermittelt (Gruppe für ökologische Gutachten: Artenschutzfachliche Untersuchung im Zusammenhang mit Baumfällungen vom 13.02.2013).

Im Ergebnis wurde keine Eignung der betroffenen Bäume als Fledermaus-Winterquartier festgestellt. Eine Eignung als Habitat für zweigbrütende Vögel war zwar gegeben. Allerdings ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Siedlung vor allem mit störungsadaptierten ubiquitären Zweigbrütern zu rechnen. In der näheren Umgebung findet sich eine große Anzahl von Bäumen, die diesen Vogelarten als Ersatzhabitat dienen können. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs und der Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung aus Sicht der Gutachter nicht erforderlich.

Die Gehölze für die Baumaßnahme wurden bereits im Winter 2012/2013 – vor der Brutzeit – entfernt. Einzelne Gehölze, die zur Verlegung des Fußweges noch entfernt werden müssen, sollen ebenfalls außerhalb der Brutzeit entfernt werden. Weiterer Handlungsbedarf zum Thema Artenschutz ist nicht gegeben.



## **H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung erfolgte eine Orientierung an der angrenzenden Bebauung sowie an der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche.

#### 1.2. *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen*

Für den Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Bebauung in der Umgebung des Plangebietes.

Für eine Kindertagesstätte sind ggf. Nebenanlagen, wie Abstellrichtungen für Kinderwagen oder Fahrräder, Gerätehütten, Spiel- und Klettergerüste o. Ä., außerhalb des Baufensters erforderlich. Um dies zu ermöglichen wurde festgesetzt, dass gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

#### 1.3. *Fläche für den Gemeinbedarf*

Im Plangebiet ist gem. § 9 (1) Nr. 5 eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Damit wurde die bisherige Festsetzung beibehalten. Die Fläche dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte mit den ihr zugeordneten Nebenanlagen

Pforzheim, den 28.11.2013

62 MA

62 DA