



**STADT
PFORZHEIM**

Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und
Vermessung

Bebauungsplan

„Kita Baldung-Grien-Straße“

- Begründung -



Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	- 3 -
A. Geltungsbereich	- 3 -
B. Anlass + Ziele der Planaufstellung	- 3 -
C. Verfahrensablauf	- 3 -
D. Übergeordnete Planungen	- 4 -
1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	- 4 -
2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	- 4 -
E. Gebietsbeschreibung	- 4 -
1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	- 4 -
2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 4 -
3. Bestehende Planungen	- 4 -
4. Rechtliche Bindungen	- 5 -
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 5 -
F. Planungskonzept	- 5 -
1. Nutzungskonzept	- 5 -
2. Erschließung	- 5 -
3. Grün-/Freiraumkonzept	- 5 -
4. Geprüfte Alternativen	- 5 -
G. Auswirkungen + Folgen der Planung	- 5 -
1. Kosten	- 5 -
2. Flächenbilanz	- 6 -
3. Umweltauswirkungen	- 6 -
4. Immissionsschutz	- 8 -
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	- 8 -
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 8 -
1.1. Maß der baulichen Nutzung	- 8 -
1.2. Bauweise	- 9 -
1.3. Fläche für den Gemeinbedarf	- 9 -
2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 9 -
2.1. Abweichende Abstandsflächen	- 9 -

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 21739/3 und einen Teil der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Flst. 21739/5). Dieser Teil wird für die neue Geländemodellierung des Grundstücks in Anspruch genommen.

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Am 15.12.2015 hat der Gemeinderat die Bezuschussung des Baus der Kindertagesstätte Baldung-Grien-Straße beschlossen (Beschlussvorlage Q 0541). Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung sowie der Prüfung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit hat sich herausgestellt, dass eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich ist. Das bestehende Planungsrecht lässt ausschließlich Gemeinbedarfseinrichtungen für kirchliche Zwecke zu. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich jedoch nicht um eine kirchliche Kindertagesstätte. Außerdem wird die bestehende Böschung verschoben und der Grundstückszuschnitt verändert.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum geplanten Bau der Kita Baldung-Grien-Straße. So soll ein Beitrag zum Ausbau des Kinderbetreuungsangebotes geleistet und zur Deckung des akuten Bedarfs in der Südweststadt beigetragen 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 m². Da es sich bei dem zugrunde liegenden Vorhaben um den Bau einer Kindertagesstätte in einem aufgesiedelten Wohngebiet 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 wird von dieser Regelung Gebrauch gemacht. Das Verfahren beginnt 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

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Pforzheim ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchliche Einrichtung“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt.

2. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen

Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen.

E. Gebietsbeschreibung

1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Pforzheim, nördlich der Nagoldschleife zwischen der Baldung-Grien-Straße im Norden und der Ecke Schwarzwaldstraße / Am Waldweg im Süden.

Es handelt sich hierbei um eine Südhanglage: Während die nördliche Grundstücksgrenze auf einer Höhe von rd. 318 m ü. NN liegt, ist an der südlichen Grundstücksgrenze nur noch eine Höhe von rd. 308 m ü. NN festzustellen.

Die Umgebung ist geprägt durch eine zwei-geschossige Wohnbebauung (2 Vollgeschosse + Kellergeschoss + Dachgeschoss), teilweise auch in Form von Mehrfamilienhäusern. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Im Geltungsbereich befindet sich bisher keine Bebauung. Fast das gesamte Grundstück ist von einer Aufschüttung bedeckt, vermutlich Verfüllmaterial des früher hier betriebenen Steinbruchs. Die Aufschüttung ist derzeit mit einem dichten Baum- und Gebüschbestand bestockt.

3. Bestehende Planungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 541 „Teilgebiet: Nagoldhang, Ausschnitt: Bei der Ziegelhütte, Die Ruppigen, Am Waldweg“ vom 21.08.1982, der hier eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke festsetzt.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Kita Baldung-Grien-Straße“ wird der bisher geltende Bebauungsplan im Bereich des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans durch diesen ersetzt.

4. Rechtliche Bindungen

Es bestehen keine rechtlichen Bindungen in Form von Baugenehmigungen.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Es liegt keine Prüfung der Kampfmittelfreiheit vor. Diese sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Auf dem Grundstück soll eine Kindertagesstätte entstehen mit 2 Krippegruppen (20 Plätze) und 3 Kindergartengruppen (60 Plätze). Die notwendigen Räumlichkeiten sind in einem großen Baukörper untergebracht. Dieser liegt im Norden des Grundstücks, ist zweigeschossig und hat eine Nord-Süd-Ausrichtung. Südlich schließen sich die gestalteten Außenbereiche der Kindertagesstätte an.

2. Erschließung

Das Gebäude wird durch zwei Zufahrten von Norden von der Baldung-Grien-Straße aus erschlossen. Zur Deckung des baurechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs werden sechs Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Die Freiflächen werden als Außenspielbereiche für die Kindertagesstätte gestaltet. Weiter werden zur Geländemodellierung notwendige Böschungen angelegt.

4. Geprüfte Alternativen

Da diese Fläche auch schon im bestehenden Planungsrecht als Fläche für den Allgemeinbedarf ausgewiesen ist und sich das Bauvorhaben nur deshalb im bestehenden Planungsrecht dort nicht realisieren lässt, weil es keine kirchliche Kindertagesstätte ist, gab es keine Prüfung von alternativen Standorten.

Bei der Wahl des Standortes des Gebäudes auf dem Grundstück hat sich bei der Prüfung von Alternativen ergeben, dass aufgrund des hochwertigen Gehölzbestandes im Süden des Grundstücks und der Hanglage keine andere Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück in Frage kommt als der dargestellte Standort auf der Nordseite.

G. Auswirkungen + Folgen der Planung

1. Kosten

Es entstehen Folgekosten im Rahmen des Baus und der späteren Nutzung der Kindertagesstätte.

2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Fläche für Gemeinbedarf	2.207	100

3. Umweltauswirkungen

Das Plangebiet besteht aus Freiflächen mit magerer Gras-/Krautvegetation sowie aus dichtem Baum-/Strauchbestand, der sich aus freier Sukzession entwickelt hat. Der südliche Teil ist durch die Südhangexposition gekennzeichnet und dicht mit Sträuchern bewachsen. Am südlichen Rand zur Straße Am Waldweg besteht ein Streifen mit Gras-/Krautvegetation.

Im Dezember 2016 wurde eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse durch das Büro Ökologie Planung Forschung erarbeitet¹, da der Bau einer Kindertagesstätte an der Baldung-Grien-Straße mit Eingriffen in die Vegetation verbunden ist. Damit könnten Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verbunden sein.

Ergebnisse:

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten sowie FFH-Anhang IV-Arten der Tiergruppen Amphibien, Fische, Weichtiere und Libellen kann ausgeschlossen werden.

Pflanzenarten, die als Raupenfraßpflanzen Schmetterlingen dienen könnten, wurden nicht gefunden, so dass eine residente Population artenschutzrechtlich relevanter Schmetterlingsarten ausgeschlossen werden kann.

Ein Vorkommen von Reptilien wird aufgrund der umliegenden Wohnbebauung, der regelmäßigen Mulchmähd des Gebietes sowie der überwiegenden Beschattung der offenen Gras-/Kraut-Fluren durch Gehölze als äußerst unwahrscheinlich bewertet.

Die Gehölze im Plangebiet sind potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitat für Vogel- und Fledermausarten.

Im Rahmen der Übersichtsbegehung wurden sieben besonders geschützte Vogelarten als potentielle Brutvögel nachgewiesen. Sie sind nicht gefährdet (Rote Liste). Es wird davon ausgegangen, dass bei einer umfassenderen Erhebung weitere Arten frei- und höhlenbrütender Arten festgestellt werden können.

Eine Beeinträchtigung von Brutstätten gebäudebrütender Vögel kann ausgeschlossen werden, da keine Bestandsgebäude betroffen sind. Es ist aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets im Siedlungsraum nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch bau- und betriebsbedingte Störungen zu rechnen.

Die Entfernung von Gehölzen, die mit dem Bau der Kindertagesstätte verbunden ist, wird potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitats von freibrütenden Vogelarten beschädigen und zerstören. Da sich im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsbereich ähnliche Habitatstrukturen bzw. Gehölzbestände finden, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktionalität auch bei Rodung gewahrt bleibt.

¹ Bauvorhaben „KITA Baldung-Grien-Straße 19“, Stadt Pforzheim – Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse, Ökologie Planung Forschung, Dipl.-Geogr. Matthias Güthler, 07.12.2016

Allerdings kann ein Eingriff in den Gehölzbestand gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot verstoßen. Daher muss festgesetzt werden, dass die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit stattfinden darf. Als populationsstützende Maßnahme wird außerdem ein flächenmäßiger Ersatz entfallender Gehölze im Verhältnis 1 : 1 festgesetzt. Für die Nachpflanzungen werden Vogelnährgehölze festgesetzt.

Das Tötungsrisiko für Vögel durch eine Kollision mit Glasflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung vermieden.

Im Plangebiet gibt es zwei „Habitatbäume“, die geeignet sind als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für höhlenbrütende Vögel sowie für Fledermäuse. Eine tatsächliche Nutzung konnte bei der Begehung nicht festgestellt werden. Es wurden auch keine ausreichend großvolumigen Mulmkörper in den Spalten und Löchern gefunden, die sich als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante, holzbewohnende Käfer eignen würden. Für die Vögel wird als Ersatz die Installation einer künstlichen Nisthilfe je entfallendem Habitatbaum im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsbereich festgesetzt.



Abbildung 2: Lage der festgestellten Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet
Artenschutzrechtlicher Konfliktanalyse, Ökologie Planung Forschung, Dipl.-Geogr. Matthias Güthler, 07.12.2016

Um eine Tötung von Fledermäusen bei der Rodung eines potentiellen Habitatbaums zu vermeiden, wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt, die vor der Rodung prüft, ob Baumhöhlen oder –spalten mit Fledermäusen besiedelt sind. Als populationsstützende Maßnahme wird außerdem die Installation eines künstlichen Fledermausquartiers je entfallendem Habitatbaum im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsbereich festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen ist der Bebauungsplan nicht mehr geeignet, artenschutzrechtliche Bestimmungen nach § 44 BNatSchG zu verletzen.

4. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft wurde eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet². Im Rahmen der Untersuchung wurden der durch den Kita-Betrieb erzeugte Verkehr und die Geräusche der Haustechnik als Emissionsquellen begutachtet. Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass der Betrieb einer Kita in geplanter Dimension schalltechnisch keine schädlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft hervorrufen wird.

Die Immissionsrichtwerte bleiben sowohl tags als auch nachts unterschritten. Auch das „Irrelevanzkriterium“ der TA Lärm ist eingehalten. Beides gilt unter folgenden Bedingungen:

Da die Planung der Haustechnik noch nicht abgeschlossen ist, sind konkrete Anlagenteile nicht bekannt. Daher wurden für die Zu- und Abluftöffnungen der Wärmepumpe und der Lüftungsanlage durch ‚Rückwärtsrechnung‘ maximal zulässige Schallleistungspegel ermittelt, die bei der weiteren Planung und Projektrealisierung zu beachten und einzuhalten sind. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sind bei der weitergehenden Planung der Kita daher folgende Emissionsbegrenzungen zu beachten:

Lüftungsanlage:

- Schallleistung Ansaugöffnung auf der Ostseite: $L_w = 59 \text{ dB(A)}$ (als Poller)
- Schallleistung Ausblasöffnung auf der Ostseite: $L_w = 59 \text{ dB(A)}$ (als Poller)

Wärmepumpe:

- Schallleistung Ansaugöffnung auf der Ostseite: $L_w = 65 \text{ dB(A)}$ (als WSG)
- Schallleistung Ausblasöffnung auf der Nordseite: $L_w = 59 \text{ dB(A)}$ (als WSG)

Die Einhaltung der genannten Emissionsbegrenzungen kann im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet werden.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Die grundlegenden Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan wurden soweit wie möglich übernommen. Geändert wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche und hinzugefügt werden grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen nach heutigem Standard.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. *Maß der baulichen Nutzung*

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird abschließend festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse. Das zulässige Maß ist den Festsetzungen in der Umgebung angepasst.

Die zulässige GRZ geht zwar über die geringer festgesetzte GRZ von 0,33 in der Umgebung hinaus, dies ist jedoch der geänderten Baunutzungsverordnung geschuldet. Ei-

² „Bebauungsplan „Kita Baldung-Grien-Straße“ – Schalltechnische Beurteilung“, rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall, März 2017

nem Bebauungsplan liegt immer die Fassung der Baunutzungsverordnung zugrunde, welche zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans gültig war. Dem momentan rechtsgültigen Bebauungsplan liegt die BauNVO von 1977 zugrunde. Im Gegensatz zu der BauNVO 2013, die dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, müssen im bestehenden Planungsrecht Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Balkone, Loggien, Terrassen, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt werden. Somit kommt man bei der Berechnung der GRZ für dasselbe Bauvorhaben auf unterschiedliche Werte, je nachdem welche Baunutzungsverordnung dem jeweiligen Bebauungsplan zugrunde liegt.

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) fällt die geänderte Baunutzungsverordnung aufgrund der Form des Baukörpers nicht ins Gewicht.

1.2. *Bauweise*

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sollen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, die maximal 35,0 m lang sein dürfen. Die Festsetzung wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und entspricht der festgesetzten Bauweise in der Umgebung.

1.3. *Fläche für den Gemeinbedarf*

Im Plangebiet ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Dies ist eine Modifizierung der bisherigen Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke. Auf dieser wäre unter anderem eine kirchliche Kindertagesstätte zulässig, jedoch auch alle anderen kirchlichen Einrichtungen, wie z.B. ein Gemeindehaus oder ein Gebetshaus.

Da in der Südweststadt jedoch ein Bedarf an Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen besteht, aber kein Bedarf mehr an einer kirchlichen Einrichtung, wird die Gemeinbedarfsfläche nun mit der geänderten Zweckbestimmungsausweisung an den aktuellen Bedarf angepasst.

2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

2.1. *Abweichende Abstandsflächen*

Die nachbarschützende Regelung der erweiterten Grenzabstände, die im bestehenden Bebauungsplan enthalten ist, wird übernommen. Sie wird jedoch so angepasst, dass die Formulierung eindeutig ist und keine Zweifel bei der Auslegung der Festsetzung mehr bestehen.

Die erweiterten Grenzabstände dienen dazu, die bereits in älteren Gebieten der Südweststadt vorhandene Durchlässigkeit in der offenen Bauweise zu erhalten und auch in den Bereichen, die neu bebaut werden, fortzuführen.

Pforzheim, den 31.03.2017
62 Lis / DA