



Stadt Schriesheim



Bebauungsplan „Fensenbäumen, 6. Änderung – Teilbereich Kindergarten Conradstraße“

Mit örtlichen Bauvorschriften

Stand 16.12.2022

Planverfasser:

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Architekt

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

T. 0721 – 831030

F. 0721 – 83103-99

mail@planer-ka.de

Inhaltsverzeichnis:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen	7
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.	Art der baulichen Nutzung	7
2.	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Wandhöhe (§18 BauNVO)	7
3.	Bauweise (§ 22 BauNVO)	8
4.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB und §23 BauNVO)	8
5.	Stellplätze, Garagen / Carports, Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §23 BauNVO)	8
6.	Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)	8
6.1	Dachbegrünung	8
6.2	Flächen mit Pflanzgebot	10
7	Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	10
8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	10
8.1	Verwendung von Lampen mit geringer Lock- und Fallenwirkung für die Außenbeleuchtung	10
8.2	Gestaltung unbebauter Flächen	11
9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	11
II.	Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)	12
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
1.1	Dächer	12
2.	Werbeanlagen	12
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze	12
3.1	Unbebaute Flächen	12
3.2	Abfallbehälterstandplätze	12
B.	Hinweise (dem Bebauungsplan beigelegt)	13
1.	Belange des Denkmalschutzes	13
2.	Altlasten	13
3.	Barrierefreies Bauen	13
4.	Erneuerbare Energien	13
5.	Wasserschutzgebiet	14
6.	Freimachen der Baustelle	14
7.	Bestehende Versorgungsleitungen	14
8.	Kampfmittel	14
9.	Maßnahmen zum Vogelschutz	14
10.	Schutz von Bäumen während der Bauzeit	14
11.	Hochwasserschutz	15
12.	Hinweis der WVE Schriesheim	15
13.	Bodenschutz	15
14.	Versickerung von Niederschlagswasser	16

C.	Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (dem Bebauungsplan beigelegt)	18
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	18
2.	Verfahren	19
3.	Bauleitplanung	19
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	19
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	20
4.	Bestandsaufnahme	20
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	20
4.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	20
4.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	20
4.2.2	Artenschutz	21
4.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	21
4.4	Eigentumsverhältnisse	21
4.5	Belastungen	21
4.5.1	Altlasten	21
4.5.2	Kampfmittel	21
5.	Planungskonzept	21
5.1	Gebäudestruktur	21
5.2	Gestaltung	22
5.3	Erschließung	23
5.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	23
5.3.2	Motorisierter Individualverkehr	23
5.3.3	Ruhender Verkehr	23
5.3.4	Geh- und Radwege	23
5.3.5	Feuerwehrezufahrten	23
5.3.6	Ver- und Entsorgung	23
5.3.7	Verkehrstechnische Stellungnahme	24
5.4	Energiekonzept	24
6	Klimaschutz / Stadtklima	24
7.	Umweltbericht	25
8.	Sozialverträglichkeit	25
9	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
9.1	Art der baulichen Nutzung	25
9.2	Maß der baulichen Nutzung (§§17, 18 und 19 BauNVO)	25
9.3	Bauweise (§22 BauNVO)	26
9.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 10 BauGB und §23 BauNVO)	26
9.5	Stellplätze, Garagen / Carports, Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen ((§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)	26
9.6	Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)	26
9.6.1	Dachbegrünung	26
9.6.2	Fläche mit Pflanzgebot	26
9.6.3	Eingriff in Natur und Landschaft	27

9.7	Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	27
9.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	27
9.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	27
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	27
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
10.1.1	Dächer	27
10.2	Werbeanlagen.....	27
10.3	Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze	28
10.3.1	Unbebaute Flächen.....	28
10.3.2	Abfallbehälterstandplätze.....	28

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften erfolgen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	27.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am	03.08.2022
Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung	gem. § 3 (1) BauGB	am	27.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung	gem. § 3 (1) BauGB	am	03.08.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	am	11.08.2022
		bis	23.09.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom	09.08.2022
		bis	16.09.2022
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	26.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öff. Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	am	02.11.2022
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	10.11.2022
		bis	13.12.2022
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom	16.11.2022
		bis	16.12.2022
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	25.01.2023
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	__._.____



Stadt Schriesheim



**Satzung
über den Bebauungsplan
Fensenbäumen, 6. Änderung – Teilbereich Kindergarten Conradstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Der Gemeinderat der Stadt Schriesheim hat am 25.01.2023 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 25.01.2023 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Fensenbäumen, 6. Änderung – Teilbereich Kindergarten Conradstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 16.12.2022 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A Planungsrechtliche Festsetzungen (Plan und Text) und örtliche Bauvorschriften
in der Fassung vom 16.12.2022

Anlagen

B Hinweise in der Fassung vom 16.12.2022
C Begründung in der Fassung vom 16.12.2022

Weitere gesonderte Anlagen

Anlage 1 Artenschutzrechtliches Gutachten in der Fassung vom Dezember 2021
Anlage 2 Verkehrstechnische Stellungnahme in der Fassung vom April 2022

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach Teil II der planungsrechtlichen Festsetzungen zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Fensenbäumen, 6. Änderung – Teilbereich Kindergarten Conradstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans einschließlich der Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Schriesheim, den 16.02.2023


.....

A. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) In der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In der im zeichnerischen Teil als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche sind Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.1 Wandhöhe (§18 BauNVO)

Die **Bezugshöhe** (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Geringfügige Abweichungen (+/- 0,20 m) sind zulässig.

Als **Wandhöhe** (WH) gilt das Maß zwischen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe und dem oberen Abschluss der Wand (OK Flachdach-Attika).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die tatsächliche Wandhöhe darf von technischen Dachaufbauten bis maximal 2,50 m überschritten werden.

3. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es wird die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ohne Grenzabstand zur nördlichen Baugrenze mit einer Länge von mehr als 50m festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB und §23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist keine Überbauung oder Versiegelung zulässig.

5. **Stellplätze, Garagen / Carports, Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §23 BauNVO)**

Stellplätze für Kfz sind nur in der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

Fahrradstellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind nur auf der im Plan teil festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (N) und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Oberirdische Nebenanlagen (z.B. für Müllsammelanlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen (N) zulässig.

Nebengebäude und bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spielflächen dienen, wie Spielhäuser, Pergolen, Klettergerüste und Sandkästen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür ausgewiesenen Flächen (Sp) zulässig.

6. **Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

6.1 **Dachbegrünung**

Die Dachfläche des zweiten Obergeschosses ist extensiv zu begrünen und als Retentionsdach mit entsprechendem Systemaufbau auszuführen. Die Schichtstärke des Pflanzsubstrats hat mindestens 15 cm zu betragen.

Von der Begrünung ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten), die auf eine Fläche von maximal 20 % der Dachfläche begrenzt werden.

Die Einsaat ist mit einer Mischung aus Kräutern entsprechend folgender Artenliste vorzunehmen:

Pflanzliste für extensive Dachbegrünung:

Deutscher Name	Sedum/Kräuter
Wiesen-Schafgarbe	Achillea millefolium
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Katzenpfötchen	Antennaria dioica
Färber-Kamille	Anthemis tinctoria
Scabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
Wiesenmargerite	Chrysanthemum leucanthemum
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Rotes Habichtskraut	Hieracium x rubrum
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna
Braunelle	Prunella grandiflora
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Polsterseifenkraut	Saponaria ocymoides
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
'Weiße Tatra' Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Teppichsedum	Sedum spurium
Bergdachwurz	Sempervivum montanum
Bergthymian	Thymus montanus
Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Phönizische Königskerze	Verbascum phoeniceum
Büschelveronica	Veronica teucrium
Gräser	
Blaugrüne Segge	Carex flacca
Erdsegge	Carex humilis
Bergsegge	Carex montana
Amethystschwingel	Festuca amethystina
Schafschwingel	Festuca ovina
Platthalmrispe	Poa compressa

Auf die Verwendung gesicherter gebietsheimischer Pflanzen ist zu achten.

6.2 Flächen mit Pflanzgebot

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Fläche mit Pflanzgebot“ ist mit gebietsheimischen und standortgerechten bodenständigen Gehölzen eine Feldhecke/Feldgehölz anzupflanzen, freiwachsend zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorhandene Bäume und Sträucher im Bereich der Flächen mit Pflanzgebot sind zu erhalten.

Bäume

Pflanzqualität STU 14/16 cm (Stammumfang in 1 m Höhe),
Stammhöhe bis zum Kronenansatz: ca. 1.8 - 2.0 m,
Klein- und mittelgroßkronige Hochstamm bäume.

Feldahorn	<i>Acer campestre</i> ‚Elsrijk‘
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> ‚Fastigiata‘
Dreilappiger Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> ‚Rancho‘
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Schwarz-Erle	<i>Ainus glutinosa</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Pflanzliste Gehölze

Qualitäts- und Größenbindungen für Heister und Sträucher: mind. 3 x verpflanzte Ware, Höhe 150 - 200 - 250 cm hoch.

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Liguster, Rainweide	<i>Ligustrum vulgare</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wildrosen	z.B. <i>Rosa</i> i. S.

7 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der Grundstücke auf denen es anfällt zurückzuhalten und zu versickern oder die Flachdächer sind als Retentionsdach auszubilden.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Verwendung von Lampen mit geringer Lock- und Fallenwirkung für die Außenbeleuchtung

Die nächtliche Beleuchtung der Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich

sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichtet ist. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind hierzu LED-Leuchten mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 60 °C haben.

8.2 Gestaltung unbebauter Flächen

Befestigte nicht über- oder unterbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (WVE Schriesheim / Stadt Schriesheim) zu belasten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5°. Die Dachflächen sind entsprechend Ziffer 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass eine Pflege der Dachbegrünung uneingeschränkt möglich ist.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 15 Zentimeter zu betragen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 m².
- Die Summe aller Werbeanlagen darf pro Fassade eine Fläche von 2,0 m² nicht überschreiten.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

3.1 Unbebaute Flächen

Alle Flächen, die nicht überbaut, befestigt oder als Spielfläche gestaltet werden, sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vegetationsflächen sind vollständig mit Pflanzen bewachsene Flächen.

3.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind entweder innerhalb von Gebäuden /Nebengebäuden unterzubringen oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

B. Hinweise (dem Bebauungsplan beigelegt)

1. Belange des Denkmalschutzes

Das betroffene Areal grenzt im Westen unmittelbar an einen archäologischen Prüffall gem. DSchG BW. Es handelt sich um eine Siedlung bislang nicht genauer bestimmbarer Zeitstellung (Listen Nr. 6, ADAB-Id Nr. 103666202). Über die räumliche Ausdehnung dieser Kulturdenkmale ist in der Regel nicht exakt zu urteilen. Die im Boden tatsächlich vorhandene Substanz kann sich in erheblichem Maße darüber hinaus erstrecken.

Auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG wird hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten und Erschließungsmaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert der Denkmalsubstanz als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

2. Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

3. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 39 LBO).

4. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) wird hingewiesen.

Ergänzend wird auf die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung –PVPf-VO) vom 11.Oktober 2021 hingewiesen. Die Rechtsverordnung zur Photovoltaik-Pflicht trifft Regelungen zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Nichtwohngebäuden und von offenen Parkplätzen sowie zu möglichen Ersatzmaßnahmen und deren Vollzug.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangrundstück liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes ZVGWV Eichelberg, Wilhelmsfeld - Zone III A.

6. Freimachen der Baustelle

Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§39 (5) BNatSchG).

7. Bestehende Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind Leitungspläne einzuholen und die Baumaßnahmen mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

8. Kampfmittel

Für das Flurstück 8564 oder 8565 wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.

9. Maßnahmen zum Vogelschutz

Größere Glasfronten sollten in Hinblick auf Vogelschlag geplant werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird“ (siehe Broschüre „vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte). Ein entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Was nicht wirkt sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen von Gebäuden einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann extrem teuer, aber aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein, sollte eine größere Zahl Vögel verenden.

10. Schutz von Bäumen während der Bauzeit

Auch bei den (Bau-)Arbeiten sollte streng auf den Schutz der Bestandsbäume geachtet werden. Dies beinhaltet den Schutz vor potenziellen Stoßschäden durch Maschinen, aber auch das Abstellen von schweren Lasten

und Fahrzeugen/Maschinen im Kronen- und damit Wurzelbereich. Ansonsten droht nachträgliches Absterben oder Probleme im Kontext der Verkehrs-sicherung.

11. Hochwasserschutz

Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.

Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

12. Hinweis der WVE Schriesheim

Der Abstand von mindestens 1 Meter der punktförmigen Gründungskörper an den Gebäudeecken zum vorhandenen Kanal 1200/1200 B und der vorhandenen Wasserleitung DN 200 muss eingehalten werden.

Die Gründungskörper sind mindestens 40 cm tiefer als die Kanalsohle zu führen, um den Druckkegel weit unterhalb des Kanals zu haben.

Der vorhandene Abwasserkanal (1200/1200 B) und die Wasserleitung DN 200 dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

13. Bodenschutz

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, das betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die unversiegelten Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.

Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Bevorzugt sind die Oberböden auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und dort im Rahmen der Geländeaußengestaltung wieder einzubauen. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.

Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt nach Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).

Die anfallenden Erdaushubmassen, die nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden können, sind in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwendung bzw. Verwertung zuzuführen.

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Sofern ein Einbau von Fremdmaterial (Auffüllung zur Errichtung von technischen Bauwerken) notwendig wird, sind neben den baugrundtechnischen Anforderungen die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.20071 hinsichtlich der Qualität des Verfüllmaterials zu beachten.

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen. Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

14. Versickerung von Niederschlagswasser

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt Schriesheim ist zu beachten.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

C. Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (dem Bebauungsplan beigelegt)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die Stadt Schriesheim verfügt über sechs städtische Kindergärten, welche mit Ausnahme des Neubaus an der Hirschberger Straße bis 2025 an zeitgemäße Standards angepasst werden sollen. In diese Planung gehört auch der Neubau eines Kindergartens mit Möglichkeit für Ganztagesbetrieb an der Conradstraße als Ersatz für den nicht wirtschaftlich sanierbaren Kindergarten an der Mannheimer Straße.

Das vorgesehene, derzeit unbebaute Baugrundstück (Flurstück 8565 und ein 5m breiter Streifen des Flurstücks 8564) liegt in räumlicher Nähe zum Kurpfalz-Bildungszentrum und dient derzeit als Außenbereich für den nördlich angrenzenden und in Containern untergebrachten Kindergarten „Wolken-schloss“. Es ist geprägt durch vorhandenen Baumbestand und Spielflächen.

Die Stadt Schriesheim plant die Bebauung mit einem 5-gruppigen Kindergarten mit zugehörigem Außengelände und 6 Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher. Die Nutzflächen sollen kompakt in zwei Geschossen übereinander angeordnet werden, um Baumbestand und ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück soweit möglich erhalten zu können.

Die Planung basiert auf dem Wettbewerbsentwurf des Architekturbüros Krummlauf Teske Happold Architekten, Heilbronn aus dem Jahr 2021 (1. Preisträger).



PERSPEKTIVE AUSSEN

Abb.: Perspektive außen, Quelle: Architekten

Ein wichtiges Planungsziel der Stadt Schriesheim ist die Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Kindertageseinrichtungen.

Um Planungsrecht für das vom Gemeinderat zur Umsetzung empfohlene Vorhaben zu schaffen und um die Planungsziele der Stadt Schriesheim sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Fensenbäumen, 6. Änderung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, angewendet werden. Für diese Verfahrensart ist keine förmliche Umweltprüfung vorgesehen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, die durch das Vorhaben im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.
- Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m².
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. Bauleitplanung

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Grundstücke 8565 und 8564 sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (22.06.2021) als Gemeinbedarfsfläche Bildung dargestellt. Der Bebauungsplan setzt Gemeinbedarfsfläche Kindergarten fest und ist daher als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

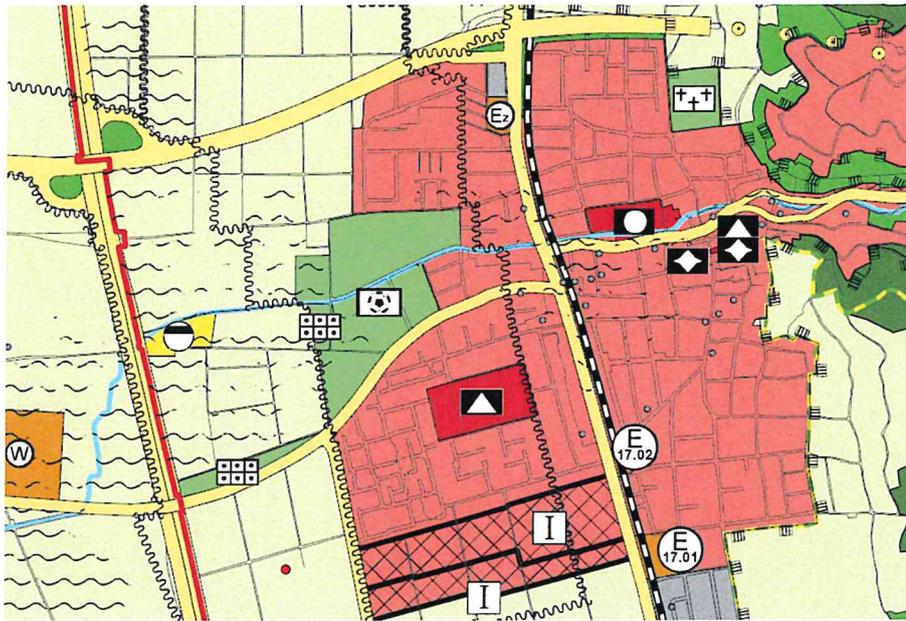


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorgeschlagene Geltungsbereich liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fensenbäumen“ aus dem Jahr 1994 und ist als Kinderspielplatz und Bolzplatz festgesetzt. Für die Bebauung mit einem Kindergarten ist der Bebauungsplan in diesem Teilbereich zu ändern.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Schriesheim an der Kreuzung Conradstraße/Schelmengrubweg und grenzt im Osten und Norden an die Flächen des Kurpfalz-Bildungszentrums an.

Es handelt sich um das Flurstück Nr. 8565 und einen 5 m breiten Streifen des Flurstücks 8564. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der festgesetzte Geltungsbereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, der eine Fläche von ca. 2527 m² (0,25 ha) umfasst.

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

4.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände ist nahezu eben und geprägt von vorhandenem Baumbestand. Es sind keine geschützten Bäume vorhanden. Für das Bauvorhaben müssen 13 Bäume gefällt werden. Davon sind im Baumkataster der Stadt Schriesheim alle bis auf einen als bereits geschädigt bzw. stark geschädigt erfasst.

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet „ZVGWV Eichelberg, Wilhelmsfeld - Zone III A.

4.2.2 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Artenschutzrechtlichen Gutachten (Institut für Faunistik, Dr. Ulrich Weinhold, Heiligkreuzsteinach, Dezember 2021) betrachtet. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Reptilien, vornehmlich Mauereidechsen, konnten **nicht** nachgewiesen werden. Sie kommen folglich im Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.*

*An den Bäumen konnte **keine** Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Winterquartiere) festgestellt werden. Es werden vorbehaltlich der Einhaltung der üblichen Zeiten für die Rodung von Gehölzen und das Fällen von Bäumen, keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Die Fällaktion sollte bis Ende Februar abgeschlossen sein.*

Durch das Vorhaben werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.“

Die gesetzlichen Zeiten für Rodung wurden in die Hinweise aufgenommen.

4.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit als Spielfläche für den nördlich angrenzenden Kindergarten „Wolkenschloss“ genutzt.

Das Vorhabengrundstück grenzt an die Conradstraße und die Straße „In den Fensenbäumen“.

Das Grundstück ist nicht vollständig erschlossen. Eine Anbindung kann an die Versorgungsnetze (Elektro, Wasser, Abwasser, sonstige Medien) der Conradstraße erfolgen.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Grundstücksfläche ist die Stadt Schriesheim.

4.5 Belastungen

4.5.1 Altlasten

Das Plangrundstück ist derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Schriesheim erfasst, sodass bodenschutzrechtlich derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

4.5.2 Kampfmittel

Im Geltungsbereich besteht nach der Auswertung der Luftbilder kein Verdacht auf Kampfmittel-Vorkommen.

5. Planungskonzept

5.1 Gebäudestruktur

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Wettbewerbsentwurf sieht einen zweigeschossigen Kubus in der Nordwestecke des Grundstücks vor, welcher den bestehenden Baumbestand an der Süd- und Westseite des Grundstücks

weitestgehend - mit seiner Schutzfunktion für den entstehenden Außenbereich des Kindergartens - erhalten kann.

Das Konzept sieht die Inanspruchnahme eines ca. 5m breiten Streifens des nördlich angrenzenden Flurstücks 8564 vor, so dass sich ein nach Südwesten orientierter Freibereich ergibt.

Der Kindergarten wird über einen gesicherten Eingangsvorplatz entlang einer Holzpergola an die Conradstraße angebunden. Die Andienung der Küche erfolgt über den östlich gelegenen Fußweg direkt von der Conradstraße.

Die innere Struktur sieht zwei Gruppenräume und einen Mehrzweckraum im Erdgeschoss und drei Gruppenräume mit Nebenräumen im Obergeschoss vor. Das Obergeschoss ist über einen Laubengang mit Außentreppe ebenfalls direkt an den erdgeschossigen Freibereich angebunden.

Die zweigeschossige Kubatur des geplanten Neubaus fügt sich gut in die Maßstäblichkeit des umgebenden Wohnquartiers mit den vorherrschenden zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach ein.

5.2 Gestaltung

Das Gebäude soll klimafreundlich in Holzbauweise errichtet und mit Holz/senkrechten Holzlamellen verkleidet werden.



Abb.: Fassadendetail aus dem Wettbewerb

Ein außenliegender Laubengang dient der Erschließung ebenso wie der Verschattung und damit dem sommerlichen Wärmeschutz. Über den Laubengang und die Außentreppe sind die Freibereiche aus dem Obergeschoss zugänglich.

Die festgesetzte Dachbegrünung auf der obersten Dachebene ist ein Beitrag zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers, wirkt sich aufgrund der geringeren Erwärmung positiv auf das Kleinklima aus und gleicht teilweise die durch die Bebauung entstehende Versiegelung des Grundstücks aus.

5.3 Erschließung

5.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 800 m Entfernung zum Vorhabengrundstück befindet sich die Haltestelle „Schriesheim Bahnhof“ der OEG-Eisenbahnlinien 5 und 24.

5.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Vorhabengrundstück wird für den motorisierten Individualverkehr über die Conradstraße erschlossen.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Einer der insgesamt 6 Kfz-Stellplätze wird als Behindertenstellplatz ausgebildet. Sie liegen unmittelbar am Eingangsvorplatz ebenso wie die abschließbare und überdachte Stellfläche für Fahrräder.

Für die Zufahrt zu den Stellplätzen entfallen 3 Längsparker entlang der Conradstraße. Im weiteren Verlauf der Conradstraße soll auch eine Hol- und Bringzone für Eltern ausgewiesen werden.

5.3.4 Geh- und Radwege

Vom seitlich gelegenen Fußweg in Verlängerung des Schelmengrubwegs und den östlich gelegenen Fußweg in Verlängerung der Kurpfalzstraße / Hirschberger Straße ist der Kindergarten fußläufig angebunden.

5.3.5 Feuerwehrezufahrten

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt von der Conradstraße.

5.3.6 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Fernwärme

Die Versorgung der geplanten Gebäude erfolgt durch (Neu-)Anschluss an die bestehenden Netze der Conradstraße.

Entwässerung Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Entwässerung Regenwasser

Niederschlagswasser wird auf den als Retentionsdächer mit extensiver Begrünung ausgebildeten Flachdächern mit entsprechendem Rückhaltevolumen zurückgehalten oder auf dem eigenen Grundstück in Rigolen oder Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht werden.

Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung ist ein eingehauster Standort für Abfallbehälter im südöstlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen auf der Fläche für Nebenanlagen (N).

Bestandsleitungen

Das Vorhabengrundstück ist aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Spielplatz nicht vollständig erschlossen und muss noch an die Versorgungsnetze angebunden werden.

5.3.7 Verkehrstechnische Stellungnahme

Zur Klärung der verkehrstechnischen Belange wurde eine Verkehrstechnische Stellungnahme zum Kindergarten Conradstraße erarbeitet. (Koehler&Leutwein, Karlsruhe, April 2022). Die Stellungnahme kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„... Somit ergeben sich während der morgendlichen Spitzenzeit maximal ca. 30 zusätzliche Kfz, jeweils im Ziel- und Quellverkehr, d. h. im Bringverkehr. Während der Mittagszeiten ergeben sich maximal ca. 20 zusätzliche Fahrten im Holverkehr. Das maximale Verkehrsaufkommen über 2 h ergibt sich für den Zeitbereich 07:00 bis 09:00 Uhr mit ca. 50 Kfz/2 h. je Richtung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsbelastungen im Zuge der Conradstraße von ca. 140 Kfz/2 h im Querschnitt ergibt sich relativ gesehen nahezu eine Verdopplung der Verkehre.

Absolut gesehen kann jedoch festgestellt werden, dass die Querschnittsbelastung von ca. 150 Kfz/2 h nach RASSt-06 auch weiterhin unproblematisch in der Kategorie Wohnstraße eingeordnet werden können. Die maximalen stündlichen Verkehrsbelastungen nach RASSt-06 liegen hier bei maximal 400 Kfz/h. Die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen über den Zeitbereich von 2 h liegen sogar unter diesen Werten, sodass sich durch die Realisierung des Kindergartens keine Verschlechterung ergeben wird.

Entsprechend den zuvor ermittelten Belastungswerten ergibt sich, dass in den morgendlichen relevanten Zeitbereichen eine maximale stündliche Verkehrsbelastung von ca. 30 Pkw zusätzlich vorliegen wird. Diese 30 Pkw im Bringverkehr werden entsprechend vorliegenden Unterlagen (ADAC – das Elterntaxi an Grundschulen) eine mittlere Aufenthaltsdauer von ca. 3 Minuten haben. Somit kann im Regelfall von 2-3 Fahrzeugen ausgegangen werden, die während der morgendlichen Spitzenzeiten gleichzeitig auf der Conradstraße halten.“

5.4 Energiekonzept

Der Neubau wird gemäß geltendem Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) errichtet.

6 Klimaschutz / Stadtklima

Die umgebende Bebauung ist durch kleinteilige Strukturen mit privaten Gärten und die zusammenhängende Fläche des Bildungszentrums mit größeren zusammenhängenden Freiflächen geprägt.

Neben den zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden des Schulzentrums handelt es sich überwiegend um Einzel-, und Doppel- und Reihenhäuser. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und unversiegelt. Aus diesem Grund soll der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand möglichst behutsam ausfallen und möglichst viele Bäume erhalten bleiben.

Der Einsatz der extensiven Dachbegrünung wird die thermische Belastungssituation im Gebäude positiv beeinflussen, bewirkt gleichzeitig ein besseres Mikroklima und hat eine kühlende Wirkung im Sommer. Die Pflanzen binden Feinstaub aus der Luft und fördern die Artenvielfalt (z.B. Bienen und Schmetterlinge).

7. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt, welcher eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Eine Umweltprüfung wird deshalb nicht durchgeführt, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

8. Sozialverträglichkeit

Mit dem Kindergarten wird dem Bedarf an Kinder-Betreuungsplätzen in Wohnortnähe nachgekommen.

Das Gebäude ist unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit zu konzipieren. Beide Geschosse sind über einen Aufzug barrierefrei erreichbar herzustellen.

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

In der im zeichnerischen Teil als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche sind Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung (§§17, 18 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Wandhöhe WH bestimmt. Es werden Maximalwerte festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte GRZ von 0,4 fügt sich in die Baustruktur des benachbarten Wohngebiets ein. Die GRZ ermöglicht die Realisierung der geplanten zweigeschossigen Bebauung unter Beibehaltung einer angemessenen Freifläche für Spiel- und Erschließungsflächen.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl darf durch Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Als Ausgleich für den Versiegelungsgrad des Grundstücks werden Maßnahmen zur Minderung getroffen. Durch die extensive Dachbegrünung auf der obersten Dachebene mit entsprechender Substrathöhe werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt gemindert und die Möglichkeit der Niederschlagswasserretention auf dem Grundstück erhöht. Zudem ist es eine ökologisch wertvolle Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximalen Wandhöhen (WH) sichern die Umsetzbarkeit der Planung nach den aktuellen baurechtlichen Vorgaben und technischen Baustandards.

Damit gegebenenfalls notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Aufbauten für Erschließungskerne und technisch notwendige Dachaufbauten, realisiert werden können, dürfen sie die tatsächliche Wandhöhe bis 2,50 m überschreiten.

9.3 Bauweise (§22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m ohne seitlichen Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 10 BauGB und §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die entwickelte städtebauliche Figur mit Anordnung in der Nordostecke des Grundstücks wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens im Architekturwettbewerb mit dem 1. Preis ausgezeichnet und vom Gemeinderat zur Umsetzung empfohlen.

Die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind, dient dem dauerhaften Erhalt vorhandener Sträucher und Bäume.

9.5 Stellplätze, Garagen / Carports, Fahrradstellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Die notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie ein Nebengebäude für Fahrradabstellplätze und einen Müllraum werden entlang der Conradstraße im Südosten und im Osten des Grundstücks auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen angeordnet.

Für ein geordnetes Erscheinungsbild und für die Sicherung der Freiflächenstruktur sind oberirdische Nebenanlagen (z.B. überdachte Sammelanlagen für Fahrräder, Mülleinhausung, oberirdische Außentreppen, Schuppen etc.) nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Nebengebäude und bauliche Anlagen, die der Errichtung von Spielflächen dienen, wie Spielhäuser, Pergolen, Klettergerüste und Sandkästen sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen (Sp) zulässig.

9.6 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

9.6.1 Dachbegrünung

Der Aufbau einer Dachbegrünung bzw. eines Retentionsdaches setzt Mindestaufbaustärken voraus, um die Dauerhaftigkeit zu sichern. Von der Begrünung ausgenommen sind technische Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, solarthermische Anlagen oder Photovoltaikanlagen), die auf eine Fläche von maximal 20 % der Dachfläche begrenzt werden.

9.6.2 Fläche mit Pflanzgebot

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche mit Pflanzgebot sichert den dauerhaften Erhalt vorhandener Sträucher und Bäume.

9.6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff gilt deshalb als ausgeglichen.

9.7 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten und zu versickern, um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen.

Die alternative Festsetzung eines Retentionsdachs dient dem Niederschlagswassermanagement und der Entlastung des bestehenden Kanalnetzes. Gleichzeitig dient es der Bewässerung und des Unterhaltes der Dachbegrünung.

9.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung trägt zum Artenschutz bei.

Die wasserdurchlässige Befestigung von Flächen dient der Versickerung von Niederschlagswasser und damit dem Grundwassermanagement.

9.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

Der vorhandene Kanal 1200/1200 B und die vorhandene Wasserleitung DN 200 wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Dächer

Die Festsetzung von Flachdächern sichert die städtebaulich und klimatechnisch gewünschte Dachbegrünung aller Hauptgebäude und Nebengebäude im Geltungsbereich.

Die Festsetzung eines Retentionsdachs dient dem Niederschlagswassermanagement und der Entlastung des bestehenden Kanalnetzes. Gleichzeitig dient es der Bewässerung und des Unterhaltes der Dachbegrünung.

10.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen sich der Gestaltung des Gebäudes angemessen unterordnen.

10.3 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

10.3.1 Unbebaute Flächen

Nicht überbaute, befestigte oder als Spielfläche gestaltete Flächen sind zugunsten des Artenschutzes und des Klimaschutzes als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.3.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind der Sicht aus dem Straßenraum aus zu entziehen.

Anlage 1:

Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen in Wasserschutzgebieten Zone III, III A und III B“