



**Stadt Bruchsal
Gemarkung Büchenau**

**Bebauungsplan mit örtlichen
Bauvorschriften
„Kindergartenerweiterung St.
Bartholomäus“**

Teil C: Begründung

C – I Verfahrensvermerke

C – II Planungsbericht

C – I **Verfahrensvermerke (Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)**

1.1 <i>Planaufstellungsbeschluss</i> des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 08.07.2021
1.2 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 15.07.2021
2.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über den Entwurf (Entwurfsbilligung)	am 08.07.2021
2.2 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 08.07.2021
2.3 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 15.07.2021
2.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme	vom 26.07.2021 bis 03.09.2021
2.5 Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Schreiben vom 23.07.2021)	Frist 03.09.2021
3. <i>Abwägung und Satzungsbeschluss</i> des Gemeinderates gem. § 10 BauGB (§ 74 LBO)	am 26.10.2021
4. Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	am 06.11.2021
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 05.11.2021

C – II Planungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	Übersichtsplan	4
2	Anlass und Ziele der Planung	4
3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
4.1	Bauliche und freiräumliche Nutzungen.....	7
4.2	Verkehrliche Erschließung	7
4.3	Ver- und Entsorgung.....	7
4.4	Immissionen	7
4.5	Impressionen des Plangebietes	8
5	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	9
5.1	Regionalplanung.....	9
5.2	Flächennutzungsplanung	9
5.3	Bestehende Bebauungspläne	10
5.4	Sonstige Planungsvorgaben	11
5.4.1	Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	11
5.4.2	Wasserschutzgebiet „Bruchsal, Karlsdorf-Neuthard“	11
6	Verfahren	12
7	Umweltbelange	12
8	Städtebauliche Konzeption	14
9	Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
9.1	Fläche für den Gemeinbedarf	15
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
9.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	16
9.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
10	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	16
10.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	16
10.2	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke..	17
10.3	Einfriedungen	17
11	Flächenbilanz	17
12	Kosten und Planverwirklichung	17

1 Übersichtsplan



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinden stellen Bauleitpläne auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien sowie die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Im Stadtteil Büchenau besteht ein signifikanter Fehlbedarf an Kindergartenplätzen, der über die bestehenden Einrichtungen nicht mehr abgedeckt werden kann. Zur notwendigen Bedarfsdeckung wurde in der Gemeinderatssitzung am 16.06.2021 dem Erweiterungsbau eines Kindergartens auf dem städtischen Grundstück an der Gebrüder-Grimm-Straße 1, Flst. Nr. 438/3, zugestimmt.

Dabei ist das Ziel des Bebauungsplans „Kindergartenerweiterung St. Bartholomäus“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Kindergartens als Ergänzungsbau zum bestehenden Kindergarten St. Bartholomäus. Die

Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften sollen das Einfügen in die umgebende Siedlungsstruktur gewährleisten und baurechtlich sicherstellen.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 2.761 m² bleibt die Kindergartenfreibereichsfläche (Flst. 435/ 6) mit den intakten Baumstandorten und Spielgeräten erhalten. Sie bekommt lediglich eine neu zugewiesene bauliche Nutzung: Spielplatz Kindergarten. Eine Bebauung innerhalb dieses Grundstück bleibt weiterhin unzulässig.

Für den Erweiterungsbau wird die Außenbereichsfläche an der Gebrüder-Grimm-Straße, östlich des Bestandsgebäudes, sowie das benachbarte Scheunengrundstück in Anspruch genommen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von vorhandenen Flächen im Innenbereich, innerhalb der Grundstücke Flst. Nr. 435/6, 438/2, 438/3 sowie in Teilen Flst. 438, handelt.

Der Planbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Kindergarten) festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine maximale Gebäudehöhe von 8 m in Verbindung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird das Einfügen in den umgebenden Bestand sichergestellt. Die weiteren Festsetzungen orientieren sich an der von der Stadt beauftragten vorläufigen Objektplanung. Es soll ein begrüntes Flachdach zur Ausführung gelangen, welches aktuellen Ansprüchen an eine ökologische Bauausführung entspricht.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hubertusstraße Süd“ aus dem Jahr 2001 werden teilweise überlagert. Damit ersetzt die neue Planung „Kindergartenerweiterung St. Bartholomäus“ in seinem Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich mitten im Ortskern Büchenau, an der Parallelstraße der Hauptdurchfahrtsstraße (K3579), zwischen der Gustav-Laforsch-Straße und der Hubertus-Straße, am Kreuzungspunkt Gebrüder-Grimm-Straße. Der Büchenauer Friedhof grenzt südlich an den Geltungsbereich an.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,27 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Gebrüder-Grimm-Straße (Flst. Nr. 433/4);
- im Osten durch private Grundstücke (Flst. Nr. 438, Flst. 439 und 448/1);
- im Süden durch den Friedhof (Flst. Nr. 137)
- im Westen durch die Gustav-Laforsch-Straße und einem privaten Grundstück (Flst. Nr. 435/2).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.

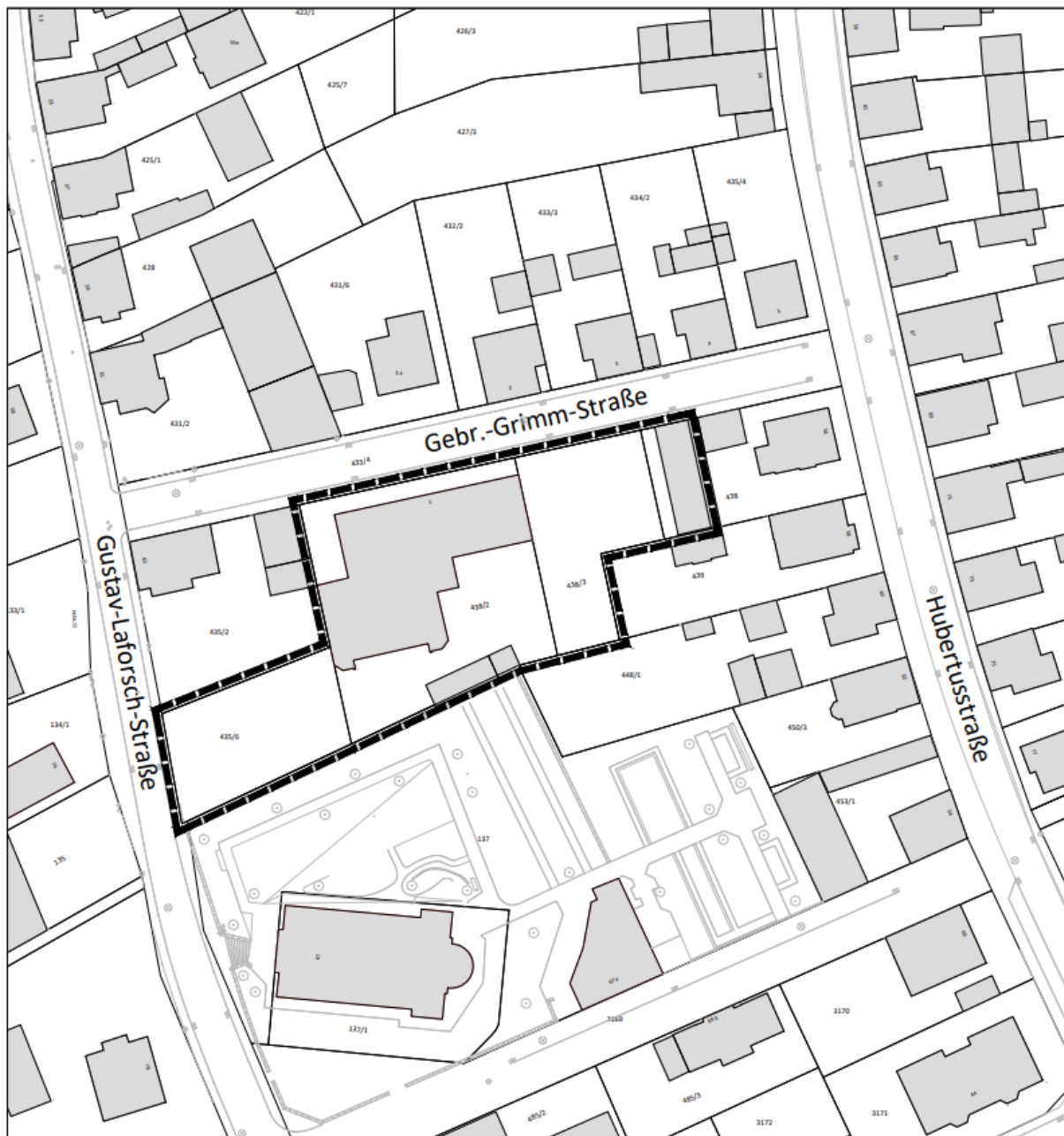


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Bauliche und freiräumliche Nutzungen

Das Plangebiet liegt im geplanten Innenbereich und ist in Teilen mit dem Bestandskindergarten St. Bartholomäus (Flst. 438/2) bereits bebaut. Die private Kindergartenfreifläche mit Bäumen, Sträuchern und Spielgeräten befindet sich innerhalb der angrenzenden Grundstücke entlang der Gustav-Laforsch-Straße (Flst. 435/6) und der Gebrüder-Grimm-Straße (Flst. 438/3). Sonstige Grünstrukturen grenzen nach Osten und Westen durch private Gärten an; die mit den Friedhofsgrünbereichen nach Süden hin, den inneren, rückwärtigen Bereich bilden.

Insgesamt handelt es beim Kindergartenfreibereich um anthropogene Grünflächen mit Aufenthaltsqualität, die im Zusammenhang mit dem Büchenauer Friedhof einen Begegnungsort für Jung und Alt darstellen. Der Erhalt von Baumstandorten und Spielgeräten entlang der Gustav-Laforsch-Straße sollen dazu beitragen, den freiräumlichen Verlust entlang der Gebrüder-Grimm-Straße als Spielstandort auszugleichen und zu minimieren.

Angrenzend an das Plangebiet dominiert eine offene Wohnbebauung mit einseitig grenzständigen Einfamilienhäusern und rückwärtigen Scheunen- und Lagerhallen im Büchenauer Ortskerncharakter: aneinandergereiht und giebelständig.

Das Gelände ist fast eben und weist im Mittel eine Höhe von etwa 111,58 m über NN auf.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gebrüder-Grimm-Straße erschlossen, die eine Tempo 30-km/h-Zone innehat. Die vorhandene Erschließung ist in der Lage, den künftigen Verkehr im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kindergartens aufzunehmen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation) zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes befinden sich in der Gebrüder-Grimm-Straße, die ausreichend bemessen ist, um weitere Anschlüsse aufnehmen zu können.

Die Bebauungsplanung hat keine Auswirkungen auf das Abholen von Abfallsammelbehältern oder hinsichtlich der Sperrmüllabholung.

4.4 Immissionen

Auf die Fläche des Bebauungsplanes wirkt der Verkehrslärm der umgrenzenden Straßen ein. Weder aus dem Ortschaftsrat Büchenau noch aus der Kindergartenverwaltung sind lärmbehaftete Konflikte an das Stadtplanungsamt angetragen worden, sodass davon auszugehen ist, dass die maßgeblichen Orientierungswerte (Annahme Wohngebiet/ tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) für den Kindergartenneubau unterschritten bleiben.

Mit etwaigen überhöhten Lärmbelastigungen (Annahme Wohngebiet/ tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) auf das umliegende Wohngebiet und der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche (Friedhof) durch die Kindergartenerweiterung ist ebenfalls nicht zu rechnen, da der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens zu schaffen. Ein Betrieb zu den Nachtstunden und an

den Wochenenden ist nicht vorgesehen und somit mit notwendigen Schallschutzmaßnahmen nicht zu rechnen.

4.5 Impressionen des Plangebietes



Abb. 3: Fotodokumentation des Plangebietes (Scheunenfotos: Dipl.-Ing. Marc Fratzscher, Immobiliengutachter)

5 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgelegt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein von 2003 ist das Plangebiet als rote Siedlungsfläche dargestellt, die sich, wie die gesamte Ortslage von Büchenau, in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (Grundsatz) befindet.

Die Planung ist mit den Vorgaben des Regionalplans vereinbar.

5.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal aus dem Jahr 2011 ist das Plangebiet in Teilen als Fläche für den Gemeinbedarf wie auch als Wohnbaufläche dargestellt.

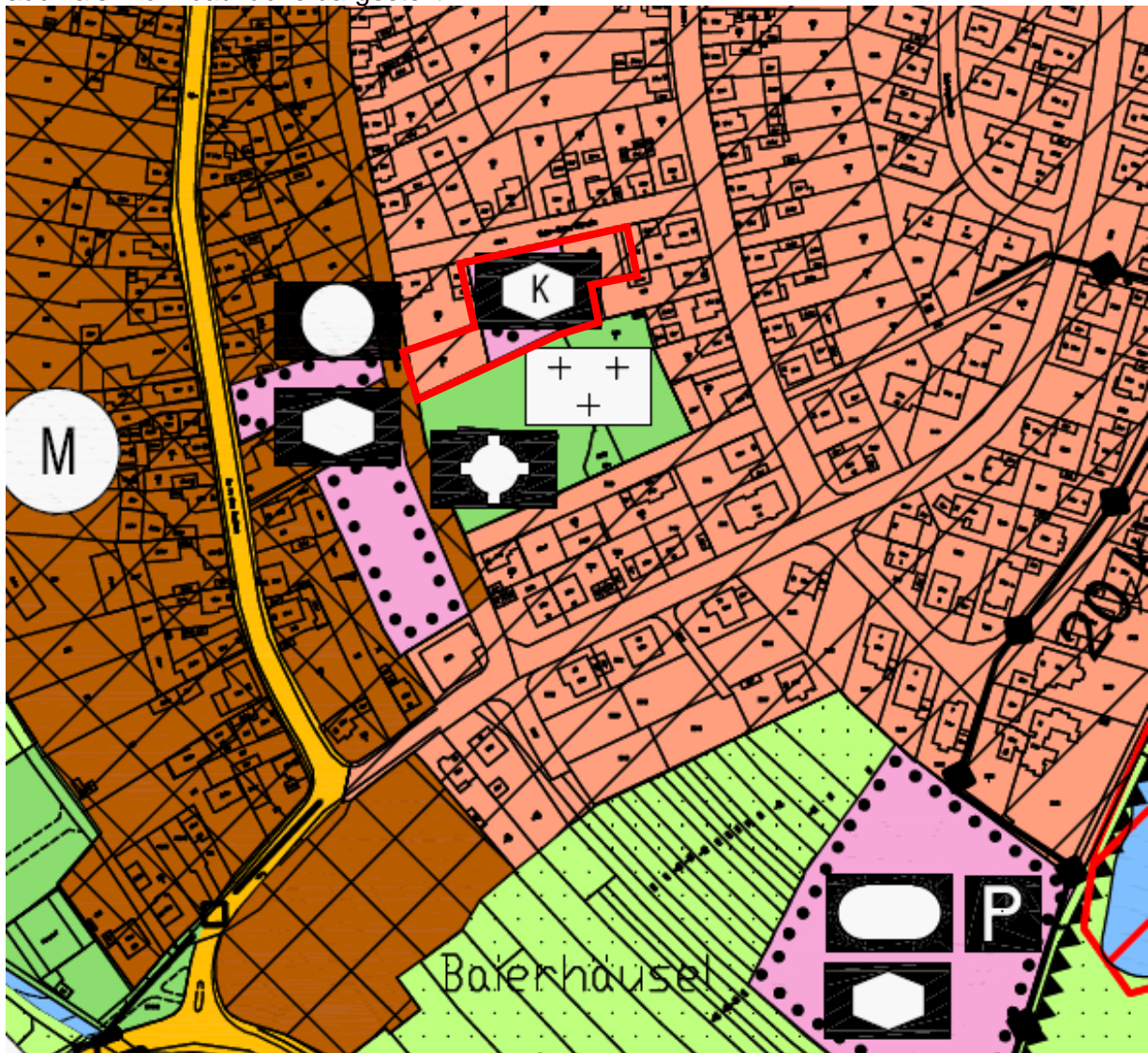


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der VVG Bruchsal (ohne Maßstab)

Die geplante Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf weicht damit von der Darstellung im Flächennutzungsplan zum Teil ab. Die Planung wird als Bebauungsplanung der Innenentwicklung zur Nachverdichtung von Flächen vollzogen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren eine Bebauungsplanung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch vollzogen werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kindergartenerweiterung St. Bartholomäus“ mit örtlichen Bauvorschriften werden die abweichenden Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan obsolet; der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in einem solchen Falle im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies bedeutet eine Änderung der Darstellung von einer Wohnbaufläche zu einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten.

5.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hubertusstraße Süd“ aus dem Jahr 2001, der für den Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festsetzt.

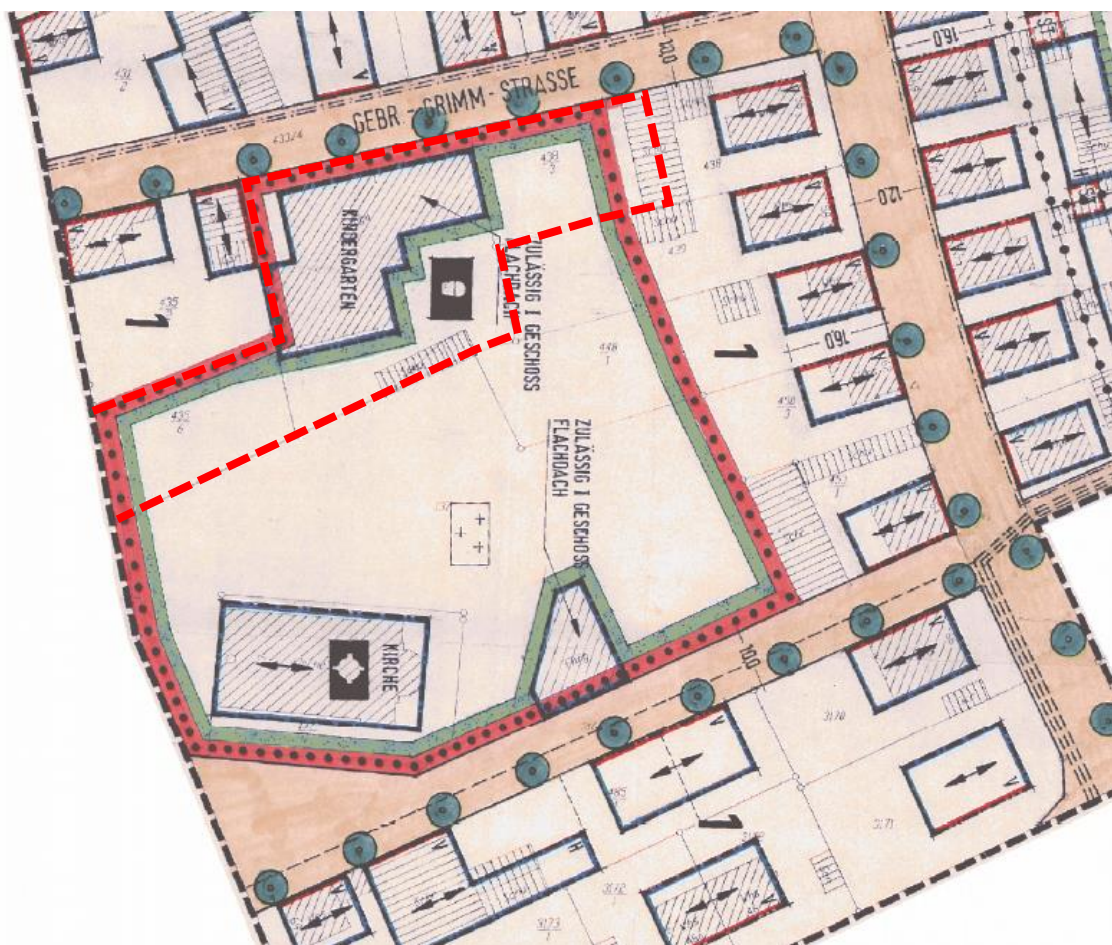


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hubertusstraße Süd“ aus dem Jahr 2001 (ohne Maßstab)

Die festgesetzte Grünfläche wird im Bebauungsplan als Teil der notwendigen Grünflächen für Grabstätten beschrieben.

Der durch den neuen Bebauungsplan „Kindergartenerweiterung St. Bartholomäus“ überlappte Bereich des Bebauungsplans „Hubertusstraße Süd“ tritt damit an die planungsrechtlichen Vorgaben des alten Bebauungsplans und ersetzt diese.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hubertusstraße Süd“ treten zurück und werden überlagert. Im Übrigen ist der Bebauungsplan „Hubertusstraße Süd“ weiterhin rechtskräftig und bildet den planungsrechtlichen Rahmen für den nördlich angrenzenden Bereich.

5.4 Sonstige Planungsvorgaben

5.4.1 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Auf Grundlage von § 44 BNatSchG erfahren besonders schützenswerte Arten einen weitgehenden Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist nicht Teil der Umweltprüfung oder der Beschreibung der Umweltbelange und somit auch kein Abwägungsbelang. Es ist jedoch notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplans auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden.

Im Zuge mehrerer Vorortbegehungen wurde keine potenzielle Betroffenheit von Reptilien und Brutvögel festgestellt, da der vorhandene Lebensraum im Freibereich des Kindergartens unverändert bleiben.

Vorhandene Einzelbäume innerhalb der Kindergartenfreibereichsfläche bleiben erhalten und stehen somit für die Singvögel weiterhin als Lebensraum zur Verfügung.

Ebenso kann die Betroffenheit von Fledermäuse ausgeschlossen werden, da sich innerhalb des Geltungsbereiches keine jahrzehntelangen leerstehenden Gebäude befinden, kein Kot gefunden oder Anwohner sonstige Hinweise dazu hatten.

Dennoch werden durch den Abriss der neuerworbenen Scheune kleinteilige Vegetationsstrukturen entfernt und der vorhandene Lebensraum verändert. Deshalb wird die Räumung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brutzeiten im Bebauungsplan festgesetzt, um Verbotstatbestände nach Artenschutzrecht auszuschließen.

5.4.2 Wasserschutzgebiet „Bruchsal, Karlsdorf-Neuthard“

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Bruchsal, Karlsdorf-Neuthard“ in der Wasserschutzgebietszone IIIB. Die Schutzgebietsverordnung vom 02.10.2020 ist zu beachten.

Die Planung ist mit dem Schutzzweck der Rechtsverordnung zu vereinbaren. Auswirkungen auf die öffentliche Wasserversorgung oder auf den Schutz des Grundwassers sind mit der Planung nicht verbunden.

6 Verfahren

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan „Kindergartenerweiterung St. Bartholomäus“ mit örtlichen Bauvorschriften handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und § 74 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg zur Aufstellung gelangen kann.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Nachverdichtung oder der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen. Die vorliegende Planung entspricht diesem übergeordneten Ziel, indem eine vorhandene Fläche im Innenbereich als Baugrundstück für eine Kindertagesstätte herangezogen wird.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 2.761 m². Der Schwellenwert für die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird also deutlich unterschritten.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen; es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg sind erfüllt. Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB samt Umweltbericht und das Monitoring entfallen somit.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

7 Umweltbelange

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten genutzt. Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet.

Die private Grünfläche wird den Nutzungsansprüchen des Freibereichs Kindergarten bereits heute entsprechend genutzt und gepflegt. Die eigentliche Erweiterungsfläche beinhaltet das brachliegende Grundstück (Flst. 438/3) nebst dem Bestandskindergarten mit einer Größe von 600 m² sowie die erworbene, intakte Scheune (Flst. 438) mit ihrem Grundstückanteil von ca. 65 m². Die ökologische Wertigkeit beider Ergänzungsgrundstücke hat keine besondere Bedeutung, sodass von keiner gravierenden Beeinträchtigung für Tiere, Flora und Fauna auszugehen ist.

Als bedeutende Vegetationsstrukturen ist innerhalb des Geltungsbereichs die Kindergartenaußenbereichsfläche vorhanden für die keine baulichen Veränderungen geplant ist. Für die Erweiterung des Kindergartens ist nach heutigem Kenntnisstand kein Baum zu fällen. Alle Bäume bleiben erhalten und sind bei Abgang oder Verlust durch die Baufeldfreimachung zu ersetzen.

Der Bebauungsplan enthält Regelungen (Grundflächenzahl) zur Begrenzung der Versiegelung. Es soll ein begrüntes Flachdach zur Ausführung gelangen, das den Eingriff in

den Boden und damit den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ausgleicht. Die Anlage von begrünten Flachdächern trägt zur Regenwasserrückhaltung bei und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Der überwiegende Teil des Plangebiets soll in seiner aktuellen Prägung bestehen bleiben und den Nutzungsansprüchen von (Klein-)Kindern gerecht werden.

Für das Plangebiet bestehen keine konkreten Verdachtsmomente, die auf den Einsatz von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückstände hinweisen. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

Die lokalklimatische Bedeutung des Plangebiets wird aufgrund der vorhandenen Bebauung rund um das Plangebiet als eher gering eingestuft. Durch die Bebauungsplanung soll lediglich eine punktuelle Bebauung realisiert werden, die keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima aufweist.

Durch die Planung ausgelöste Emissionen (z.B. durch Zunahme des Verkehrs beim Bringen und Holen der Kinder) werden aufgrund bestehender Vorbelastungen als hinnehmbar erachtet.

Es sind keine Kulturdenkmale sowie sonstige Sachgüter oder archäologische Denkmale vorhanden.

Durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Siedlungsfläche kann die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden und damit ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet werden.

Um bereits im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen Konflikte im Bereich des besonderen Artenschutzrechts zu vermeiden, wurden mehrere Vorortbegehungen durchgeführt, während denen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände beobachtet werden konnten, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen oder eine Planänderung zur Folge haben.

Dennoch wird im Bebauungsplan „Kindergartenerweiterung St. Bartholomäus“ festgesetzt, dass Gehölzfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutsaison zulässig sind.

8 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Kindergartens in östlicher Richtung schaffen. Der Erweiterungsbau soll zwei Gruppen mit Ganztagesbetreuung beherbergen: entweder in einem eingeschossigen Langbau oder einem zweigeschossigen Kurzbau.



Abb. 6: Visualisierung Variante 1 (Architekt Udo Lindenfelser)



Abb. 7: Visualisierung Variante 2 (Architekt Udo Lindenfelser)

Die Konzeption sieht vor, dass sich der Bestandskörper nach Osten hin verlängert und über eine vorgelagerte, eingeschossige überdachte Verbindungszone eine neue Eingangssituation entsteht.

Die Funktionalität des Gebäudes steht im Vordergrund, das Einfügen des Baukörpers hinsichtlich seiner Kubatur (Dimension und Höhe) in die nähere Umgebung wird gewährleistet. Es soll ein begrüntes Flachdach zur Ausführung gelangen. Das Gebäude soll max. zweigeschossig errichtet werden und den städtischen Kindergartenbedarf in Büchenau langfristig decken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans (Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung) orientieren sich an einer ersten Entwurfsplanung, lassen jedoch auch etwas Spielraum für die weitere Ausgestaltung des Baukörpers zu.

9 Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt als Baufläche eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)“ fest, um dem Planungsziel, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Kindergartens, zu entsprechen. Es handelt sich damit nicht um ein klassisches Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung, sondern um eine selbstständige Festsetzung, die mit weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche ergänzt wird.

Die Ausstattung mit Kindergartenplätzen stellt eine öffentliche Aufgabe zum Wohl der Allgemeinheit dar. In Büchenau soll das vorhandene Angebot an Kindergartenplätzen mit dem Neubau erweitert werden, weil dringender Bedarf besteht.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind sämtliche Anlagen zulässig, die mit dem verbundenen Nutzungszweck, in Einklang stehen. Dazu zählen insbesondere Funktionsräume und Funktionsflächen, erforderliche Nebenanlagen, Spiel- und Freibereiche, Sanitäranlagen, Küchen- und Kantinenbereiche, Stellplätze für Mitarbeiter und Eltern sowie Sport- und Spielanlagen, die mit der Nutzung als Kindergarten in Verbindung stehen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, der Anzahl der Vollgeschosse (II) sowie zur maximalen Gebäudehöhe (8,00 m ü. Gehwegoberkante) bestimmt. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird die Oberkante Gehweg von 111,58 m ü. NN angenommen. Dieser Wert wurde im Rahmen einer Bestandsaufnahme mit Vermessungen vor Ort ermittelt. Sämtliche Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleisten. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbilds im Bereich des Plangebiets kann damit ausgeschlossen werden. Die Regelungen orientieren sich zudem am umgebenden Bestand.

Ausnahmen zur Gebäudehöhe werden für technische Aufbauten und solartechnische Anlagen festgesetzt, deren Nutzung nicht erschwert, sondern gefördert werden soll. Schornsteine und Lüftungsrohre prägen das Maß der baulichen Nutzung nicht, sodass die festgesetzte Gebäudehöhe sich nicht auf diese Gebäudeteile bezieht.

Die Wahl der Dachform ist offen. Die maximale Gebäudehöhe stellt bei Flachdächern den oberen Gebäudeabschluss (meist in Form der Attika) und bei geneigten Dächern den First dar. Die Festsetzung zur Begrünung von Dächern (mind. 80 % aller Dachflächen) gilt unabhängig von der gewählten Dachform.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die gewählte Bauweise entspricht der Zielvorstellung der Stadt Bruchsal und wird der Bedarfsplanung des Hochbaus gerecht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an der bereits erfolgten Objektplanung, die von der Stadt Bruchsal in Auftrag gegeben wurde. Darin wurden die Vorgaben aus der städtebaulichen Konzeption hinreichend berücksichtigt.

9.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig. Aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes ist die Anlage von Stellplätzen/Garagen überwiegend entlang der Gebrüder-Grimm-Straße möglich. Die Anzahl der Stellplätze soll ausreichend bemessen sein, um die verkehrlichen Auswirkungen des Bring- und Abholverkehrs zu mindern. Zur Bemessung der benötigten Fläche soll ein ausreichender Spielraum im rückwärtigen, südlichen Bereich des Kindergartens, Richtung Friedhof zur Verfügung stehen.

9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung wird eine Dachbegrünung auf mind. 80 % aller ausgeführten Dächer je Baugrundstück festgesetzt. Dachbegrünungen dienen der Wasserrückhaltung (begrünte Dachflächen haben gegenüber unbegrünten Dächern einen etwa halbierten Abflusskoeffizienten) und fördern das lokale Kleinklima. Das Aufheizen von den Gebäuden wird minimiert, sodass die klimatische Belastung sinkt. Dachbegrünungen wirken sich auch positiv auf das Landschaftsbild aus.

Die Festsetzung zum Baumerhalt soll eine hinreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebiets in Anbetracht der bestehenden Grünfläche gewährleisten. Bei abgängigen Bäumen bzw. Bäumen, die im Rahmen der Baufeldfreimachung nicht erhalten werden können, kann der Ersatzstandort vom ursprünglichen Standort abweichen. Verkehrsflächen heizen sich durch die Beschattung weniger auf. Die Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen soll die Bodenfunktionen (z.B. Filterung) wenigstens teilweise erhalten und fördert die dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser.

Das Verbot von bestimmten Metalloberflächen, die der Witterung ausgesetzt sind, soll verhindern, dass der Boden und das Grundwasser mit Schwermetallen belastet wird.

Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt. Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z.B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt.

10 Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um ein gestalterisches Einfügen zur vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld zu erreichen, werden Bauvorschriften zur Dachneigung erlassen. Mit der Vorgabe zur Dachneigung von 0° bis 10° soll darauf hingewirkt werden, dass eine ruhige und klare sowie wenig dominante Wirkung im Bereich des Kreuzungsbereichs der Straßenachsen entsteht, die den funktionalen Charakter der Kindertagesstätte unterstreicht.

10.2 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke

Zur Wahrung eines qualitätsvollen Erscheinungsbildes sind Abfallbehälter und Lagerplätze einzuhausen oder einzugrünen, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen sichtbar sind.

Für ein Mindestmaß zu einem einheitlichen Erscheinungsbild werden Vorgaben für Vorgartengestaltung erlassen. Eine Durchgrünung des Gebiets und ein ansprechender Straßenbegleitraum, der auch ökologischen Anforderungen gerecht werden kann, sollen dadurch gewährleistet werden.

10.3 Einfriedungen

Die Vorgaben zu Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen soll die Trennwirkung von öffentlicher Fläche zu privaten Grundstücken beschränken. Die maximale Höhe von 2 m wird dem Bedürfnis nach Abschirmung des sensiblen Bereichs ausreichend gerecht und verhindert, dass die künftigen Nutzer des Kindergartens in Konflikt mit den angrenzenden Verkehrsflächen kommen.

11 Flächenbilanz

#	Bezeichnung	Fläche in m ²	Flächenanteil in %
1	Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	rd. 2.197 m ²	rd. 79,60 %
2	Private Grünfläche	rd. 564 m ²	rd. 20,40 %
Gesamter Geltungsbereich		∑ rd. 2.761 m ²	100 %

12 Kosten und Planverwirklichung

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Kosten. Es handelt sich bei dem Planbereich um ein städtisches Grundstück und die vorhandene Erschließung mit technischer Infrastruktur ist bereits vorhanden, um das Planungsziel zu verwirklichen. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Kosten entstehen damit ausschließlich für die Errichtung des geplanten Kindergartens mit erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten.