STADT
PFORZHEIM

Planungsamt

Bebauungsplan

„Friesenstraße, Kita“

- Begründung -

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen **- 3 -**

A. Geltungsbereich **- 3 -**

B. Anlass + Ziele der Planaufstellung **- 3 -**

C. Verfahrensablauf **- 4 -**

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 - 5 -
3. Bestehende Planungen - 5 -
4. Rechtliche Bindungen - 5 -
5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit - 5 -

F. Planungskonzept **- 6 -**
1. Nutzungskonzept - 6 -
2. Erschließung - 6 -
3. Grün-/Freiraumkonzept - 6 -
4. Geprüfte Alternativen (wenn kein Umweltbericht) - 6 -

G. Auswirkungen + Folgen der Planung **- 6 -**
1. Kosten - 6 -
2. Flächenbilanz - 6 -
3. Umweltauswirkungen / Artenschutz - 7 -

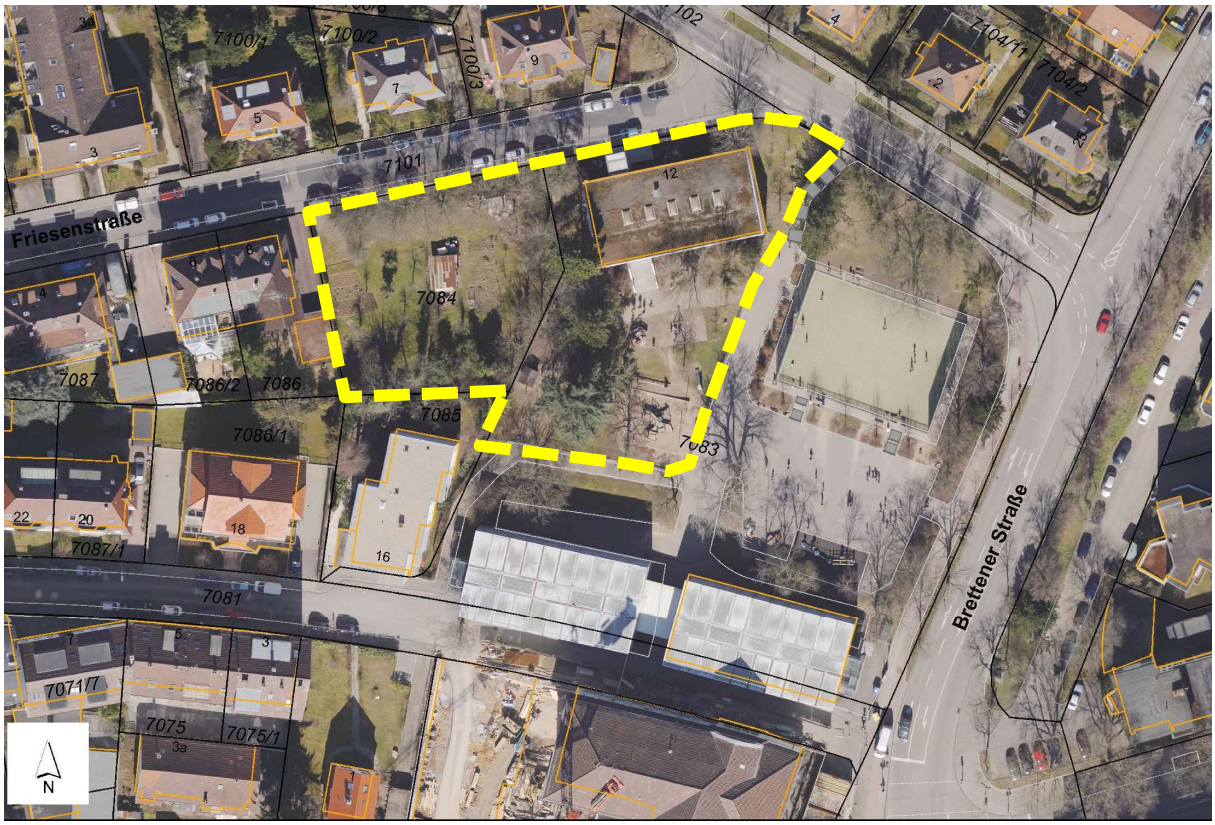
H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans **- 8 -**
1. Planungsrechtliche Festsetzungen - 8 -
   - 1.1. Maß der baulichen Nutzung - 8 -
   - 1.2. Bauweise - 8 -
   - 1.3. Flächen für den Gemeinbedarf - 8 -
   - 1.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - 8 -
   - 1.5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - 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 städtische Flurstücke 7084 und Teile des städtischen Flurstücks 7083. Der Geltungsbereich liegt an der Ecke Friesenstraße und beinhaltet den Bereich mit der Kita Friesenstraße und das westlich angrenzende Baugrundstück.



B. Anlass + Ziele der Planaufstellung

Auf dem Areal soll die bestehende Kita erweitert werden.

Die Kita-Erweiterung wäre bereits in dem momentan durch den Ergänzungs-Bebauungsplan Nr. 515 „Nordstadt-Ost, Nordstadt-Blumenheck, Wolfsberg und Wartberg“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Jedoch liegt der neu geplante, verbindende, gemeinsame Eingangs- und Übergangsbereich außerhalb des im Bebauungsplan Nr. 370 „Blumenheck-Nordstadt“ festgesetzten Baufensters.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans soll nun die Zweckbestimmungszuweisung von einer reinen schulischen Zweckbestimmung auf den Bereich Kindergarten / Kindertagesstätte erweitert werden. Zur Ordnung der geplanten und vorhandenen Bebauung sollen zusätzlich Baufenster und das Maß der Nutzung festgesetzt werden.

Damit soll die Grundlage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Bebauung geschaffen werden. Weiter soll ein Beitrag zum Ausbau des Kinderbetreuungsangebotes geleistet und zur Deckung des akuten Bedarfs in der Nordstadt 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 geleistet.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Im vorliegenden Fall wurde von dieser Regelung Gebrauch gemacht.

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 „Kindertagesstätte“ und als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule, Sport“ 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 in der Nordstadt von Pforzheim, nördlich der Nordstadtschule und südlich der Friesenstraße im Norden.

Es handelt sich hierbei um eine Südhanglage: Während die nördliche Grundstücksgrenze auf einer Höhe von rd. 304 m ü. NN liegt, ist an der südlichen Grundstücksgrenze nur noch eine Höhe von rd. 299 m ü. NN festzustellen.

Die Umgebung ist im Westen und Norden geprägt durch eine zweigeschossige Wohnbebauung (2 Vollgeschosse + Kellergeschoss + Dachgeschoss), teilweise auch in Form von Mehrfamilienhäusern. Östlich des Plangebiets befinden sich Mehrfamilienhäuser, die Richtung Süden höher werden bis zu 6 Geschoss an der Ecke Karolinger- / Brettener Straße. Im Süden befindet sich die Nordstadtschule mit einer 4 geschossigen Bauweise und stark geneigtem Walmdach.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Beteiligungsradius eines Störfallbetriebs.

2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die Gemeinbedarfsnutzung der bestehenden Kita mit Freibereich.

Ebenfalls prägend ist der alte Baumbestand, der auch soweit wie möglich erhalten werden soll.

3. Bestehende Planungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 370 „Blumenheck-Nordstadt“, der hier ein Baufenster definiert, und Nr. 515 „Nordstadt-Ost, Nordstadt-Blumenheck, Wolfsberg und Wartberg“, der ein Allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche Schule festsetzt.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Friesenstraße, Kita“ werden die bisher geltenden Bebauungspläne im Bereich des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans durch diesen ersetzt.

4. Rechtliche Bindungen

Von der Religionsgemeinschaft Jehovas Zeugen als Körperschaft des öffentlichen Rechts liegt ein Feststellungsbeschluss vom 01.11.2017 vor, mit dem die Religionsgemeinschaft den Bedarf von Grundstücke für die Errichtung von zwei Königreichssälen in den Bereichen Nordstadt, Brötzingen, Buchbusch, Hohenäcker und Oststadt anmeldet. (Größe:1 mit 2.200 – 3.000 m² oder 2 mit 1.500 – 2.500 m², gute Anbindung ÖPNV, keine Hanglage)

Der Bedarf wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens geprüft. Ihm kann insoweit nicht entsprochen werden, da in dem beplanten Bereich keine freien Flächen/Grundstücke mehr zur Verfügung stehen. Darüber hinaus handelt es sich um eine Hanglage.

5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Ein Großteil des Flurstücks 7083 ist aufgrund des Befunds der Prüfung als „bombardierter Bereich“ zu bezeichnen.

Es wird eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen dringend empfohlen. Vor dieser Überprüfung sollten dort keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.

Ausgehend von der räumlichen Nähe der restlichen Bereiche des Geltungsbereichs zu dem untersuchten Gebiet ist davon auszugehen, dass diese Erkenntnisse auf den gesamten Geltungsbereich Anwendung finden.

F. Planungskonzept

1. Nutzungskonzept

Auf dem Flurstück 7084 soll die bestehende Kita erweitert werden. Die bestehende Kita verfügt über 100 Plätze für Kinder von 3 – 6 Jahren. Im Zuge der Erweiterung sollen weitere 30 Plätze für Kinder unter 3 Jahren und 40 Plätze für Kinder über 3 Jahre entstehen.

2. Erschließung

Die für die Erweiterung der Kita notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück hergestellt und von der Friesenstraße aus erschlossen.

3. Grün-/Freiraumkonzept

Die Freiflächen südlich der bestehenden Kita und ihres Erweiterungsbaus werden als Außenspielbereich für die Kita genutzt. Der bestehende Freibereich wird ergänzt.

4. Geprüfte Alternativen (wenn kein Umweltbericht)

Da die Flächen auch schon im bestehenden Planungsrecht als Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche) ausgewiesen sind und eine planungsrechtliche Zulässigkeit nur wegen geringfügiger Abweichungen (Baufenster, Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche) von den rechtsgültigen Bebauungsplänen scheitert, gab es keine Prüfung von alternativen Standorten.

Bei der Wahl des Standorts des Gebäudes auf dem Grundstück hat sich bei der Prüfung von alternativen Anordnungen des Gebäudes ergeben, dass aufgrund der bewegten Topografie, der bestehenden und zu erhaltenden Nutzung und des hochwertigen Gehölzbestandes keine andere Platzierung des Baukörpers auf dem Grundstück in Frage kommt.

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	ca. 3.550	100

3. Umweltauswirkungen / Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Friesenstraße, Kita erfolgen Eingriffe in Gehölzbestände, Gras-/Krautfluren und ein Bestandsgebäude.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien verbunden ist, erfolgte im November 2018 die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen sowie zwischen Mai und Juli 2019 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppen innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für elf Vogelarten. Davon wurden sieben als Brutvögel bzw. potenzielle Brutvögel eingestuft. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter und das Bestandsgebäude für Gebäude-/ bzw. Nischenbrüter. Zusätzlich stellt insbesondere der verwilderte Garten ein Nahrungshabitat dar. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat demnach Auswirkungen auf diese heimischen Brutvogelarten.

Im Rahmen von Detektorkartierungen wurde die Zwergfledermaus im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet bietet für diese Art ein überschaubares Spektrum an Jagdhabitaten sowie potenzielle Quartiermöglichkeiten am Bestands-gebäude.

Für die vorkommenden Brutvögel und die Zwergfledermaus ist als Vermeidungsmaßnahme insbesondere die Einhaltung von Schonzeiten notwendig. Zudem wird als populationsstützende Maßnahme die Anbringung von Nisthilfen und Fledermauskästen sowie die Nachpflanzung von Vogelnährgehölzen und die Anlage einer Fassaden-begrünung empfohlen.

Im Rahmen der durchgeführten Reptilienuntersuchung konnten keine Reptilienarten innerhalb des Untersuchungsgebiets nachgewiesen werden. Demnach ist für diese Tiergruppe von keiner Beeinträchtigung durch die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen auszugehen.

Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Sofern die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Friesenstraße, Kita“, Stadt Pforzheim nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird abschließend festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) 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 0,4 in der Umgebung hinaus, dies ist jedoch der geänderten Baunutzungsverordnung geschuldet. Einem 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 Bauwich 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.

Für das Baufenster angrenzend an das Baufenster der westlich anschließenden Wohnbebauung wird, um die Höhe des Gebäudes zu begrenzen, ebenso die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt.

1.2. Bauweise

Als Bauweise wird, wie in der Umgebung, die offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte Baulinie des rechtsgültigen Bebauungsplans wurde in die Planung übernommen. So ist weiterhin sichergestellt, dass die bereits durch die Nachbarn eingehaltene Bauflucht zur Straße hin fortgesetzt wird und hierdurch entlang der Straße ein einheitliches Bild entsteht.

1.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen sollen auf der Fläche Gemeinbedarfseinrichtungen für schulische und sportliche Zwecke und Kindergärten / Kindertagesstätten zulässig sein.

1.4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im vorliegenden Gutachten dargestellten notwendigen baubedingten und anlagebedingten Vermeidungsmaßnahmen wurden festgesetzt.

Sie betreffen die Entfernung von Gehölzen, Schutzmaßnahmen von Bäumen im Bereich der Baustelle, Eingriffe in Bestandsgebäude und bauliche Anlagen, die für anfliegende

Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge.

Glasscheiben, die eine Durchsicht auf die dahinter liegende Umgebung eröffnen oder die eine grün gestaltete Umgebung oder einen Gehölzbestand spiegeln, können eine Gefahrenstelle für Vögel durch Kollision werden. Daher müssen entweder geeignete Markierungen aufgebracht werden oder es ist alternatives Material wie beispielsweise geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder bedrucktes Glas oder transluzente Materialien wie z.B. Milchglas einzusetzen. Auch kleinteilige Strukturen, vorgehängte Lamellen und Jalousien oder Fassadenbegrünungen sind vogelfreundlich.

1.5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten und den Eingriff in den Grünbestand so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen sind.
Es wird eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und eine weitere Zunahme der versiegelten Fläche und der abzuleitenden Regenwassermenge zu vermeiden.
Durch den Baumerhalt und die Dachbegrünung wird zudem der Verlust an Lebensraum minimiert und eine positive Wirkung auf das Klima des Umfelds erzielt. Für die Substratschicht wird eine Dicke von mindestens 8 cm festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden.

Pforzheim, den 23.10.2019
61 SH