

**Bauleitplanung**  
**Stadt Heidelberg**

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
***Kirchheim - Kindertagesstätte Stettiner Straße***

**Begründung**  
**nach § 9 (8) BauGB**

**Stand: Entwurf vom 16.12.2020**

(Fassung zum Offenlagebeschluss)

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>6</b>
1	Erfordernis der Planaufstellung	6
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.2	Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele	6
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
1.4	Verfahren	8
1.5	Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	9
<b>2</b>	<b>Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen</b>	<b>9</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg	9
2.2	Regionalplan	10
2.3	Flächennutzungsplan	11
<b>3</b>	<b>Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben</b>	<b>11</b>
3.1	Naturschutz	11
3.2	Wasserschutz	12
3.3	Denkmalschutz	12
3.4	Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg	13
<b>4</b>	<b>Einordnung in bestehende informelle Planungen</b>	<b>13</b>
4.1	Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)	13
4.2	Modell räumlicher Ordnung (MRO)	14
4.3	Stadtteilrahmenplan Kirchheim	15
<b>5</b>	<b>Bestehende Fachplanungen und Gutachten</b>	<b>15</b>
5.1	Siedlungsstrukturkonzept	15
5.2	Freiflächenstrukturkonzept	16

5.3	Umweltplan	16
5.4	Lärmaktionsplan Heidelberg - Zweite Fortschreibung (2019)	17
5.5	Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	17
5.6	Energiekonzeption 2010	17
5.7	Stadtklimagutachten	18
5.8	Masterplan 100% Klimaschutz	18
5.9	Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg	19
5.10	Artenschutzplan (2012)	19
<b>6</b>	<b>Bestandssituation im Plangebiet</b>	<b>19</b>
6.1	Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet	19
6.2	Nutzungsstruktur im Umfeld	19
<b>7</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange</b>	<b>22</b>
8.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	22
8.2	Gestaltung des Ortsbilds	22
8.3	Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	23
8.4	Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	23
8.5	Belange der Ver- und Entsorgung	28
8.6	Barrierefreiheit	28
8.7	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	28
8.8	Belange des Artenschutzes	29

<b>9</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>31</b>
9.1	Gemeinbedarfsflächen	31
9.2	Maß der baulichen Nutzung	32
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	32
9.4	Grünflächen	33
9.5	Verkehrsflächen	34
9.6	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	35
9.7	Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	35
9.8	Örtliche Bauvorschriften	36
9.9	Kennzeichnungen	37
9.10	Nachrichtliche Übernahmen	37
9.11	Hinweise	37
<b>10</b>	<b>Verfahren und Abwägung</b>	<b>38</b>
10.1	Einleitungsbeschluss	38
10.2	Offenlagebeschluss	38
10.3	Satzungsbeschluss	38
<b>11</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>38</b>
11.1	Grundbesitzverhältnisse	38
11.2	Bodenordnung	39

<b>12</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b>	<b>39</b>
<b>13</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>39</b>
13.1	Berücksichtigung der Umweltbelange	39
13.2	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	39
13.3	Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	39

## **A Bebauungsplan**

### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Für das Kindergartenjahr 2020/2021 wurde in der Bedarfsplanung (Drucksache 0205/2020/BV) für Kirchheim, eine Versorgungsquote von 40,3% im Krippenalter (0-3 Jahre) und eine Versorgungsquote von 86,3% im Kindergartenalter (3-6 Jahre) ermittelt. Darüber hinaus ist die zweigruppige städtische Kindertageseinrichtung „Hardtstraße“, mit 40 Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von drei Jahre bis Schuleintritt, stark sanierungsbedürftig und entspricht nicht den heutigen Standards für Kindertageseinrichtungen. Die Kindertagesstätte „Stettiner Straße“ soll, neben der Überbrückung des Neubaus der Kindertagesstätte „Hardtstraße“, auch dauerhaft einen Beitrag zur Verbesserung der Versorgungssituation mit Kinderbetreuungsplätzen im Stadtteil Kirchheim leisten. Allgemein ist die Lage in Bezug auf Kinderbetreuungsangebote in der Stadt Heidelberg angespannt, weshalb unter anderem auch eine Kita-Taskforce gegründet wurde, welche die Schaffung von Betreuungsangeboten in der Stadt Heidelberg vorantreiben soll.

Der Bau einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung mit insgesamt 70 Betreuungsplätzen an der Stettiner Straße in Kirchheim (10 Plätze für Kinder im Alter unter drei Jahren, 60 Plätze für Kinder im Alter von drei Jahren bis Schuleintritt) soll die Betreuungssituation verbessern. Geplant ist der Bau eines zweigeschossigen Gebäuderiegels mit einer Grundfläche von circa 600 m<sup>2</sup>. Der circa 900 m<sup>2</sup> große Außenbereich der Einrichtung wird sich im nördlichen Bereich des Grundstücks, nördlich der Stettiner Straße befinden.

Im gültigen Bebauungsplan „Kirchheim Nord“ sind für den südlichen Teilbereich des Vorhabens, auf dem das Gebäude der Kindertagesstätte entstehen soll, Garagen festgesetzt. Für den nördlichen Teilbereich des Vorhabens, auf dem die Außenanlage der Kindertagesstätte vorgesehen ist, ist im bislang gültigen Bebauungsplan „Beiderseits des Kirchheimer Weges 2. Änderung nördlich der Stettiner Straße“ eine Verkehrsfläche festgesetzt. Das geplante Vorhaben entspricht somit bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Nutzung nicht den aktuell gültigen Bebauungsplänen, sodass für die Umsetzung des Vorhabens ein neuer Bebauungsplan aufzustellen ist, der die Festsetzungen der älteren Bebauungspläne für den Geltungsbereich ersetzt.

#### **1.2 Allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

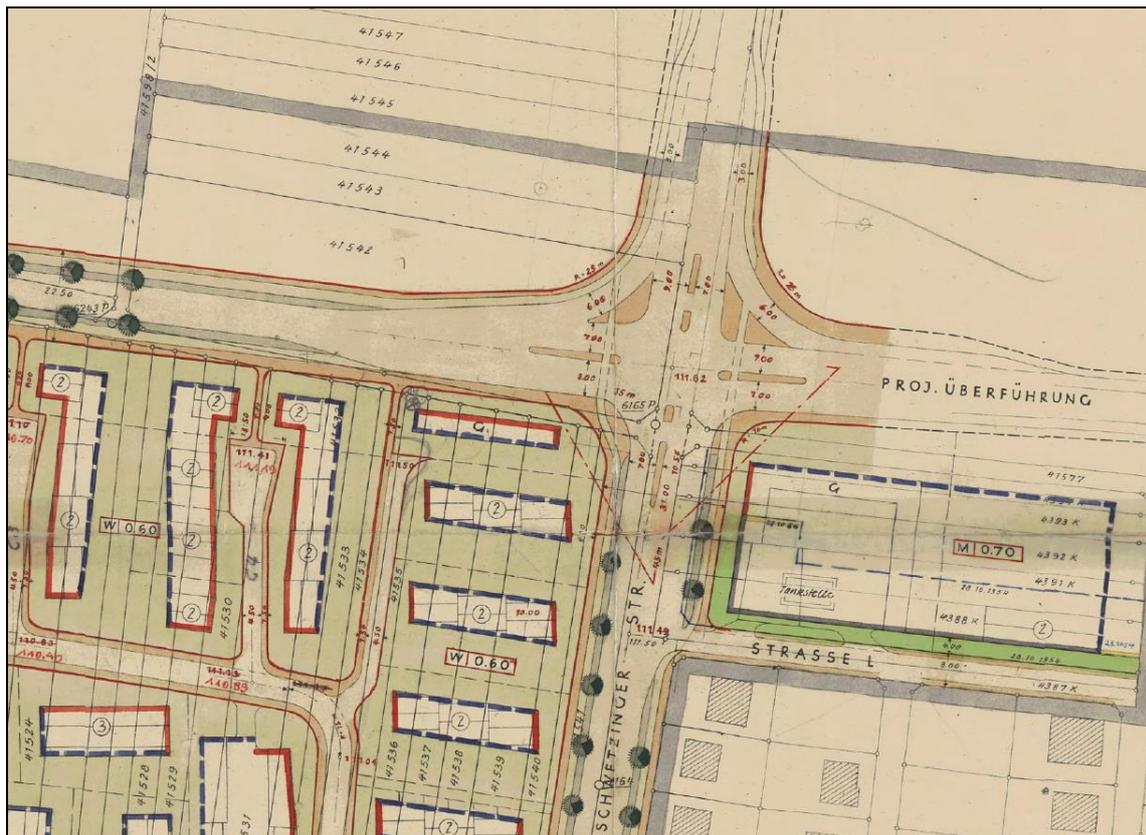
Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Stettiner Straße“ sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- Innenentwicklung- vor Außenentwicklung
- Attraktivität der Stadt Heidelberg als Wohnstandort
- Bedarfsgerechter Ausbau und Verbesserung des Kinderbetreuungsangebots
- Familienfreundlichkeit und insbesondere Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- Erweiterung der sozialen Infrastruktur und mögliche Verkehrsreduktion in Bezug auf die Stadt der kurzen Wege

### 1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Umgriff von zwei verschiedenen rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchheim Nord“ mit Rechtskraft vom 07.02.1959. Für den südlichen Teilbereich des Vorhabens, auf dem das Gebäude der Kindertagesstätte entstehen soll, ist ein Baufenster festgesetzt, innerhalb dessen eine Nutzung für Garagen vorgesehen ist. Diese sollten ursprünglich der Versorgung des Wohngebiets mit Stellplätzen dienen, wurden aber bis heute nicht realisiert.



Bebauungsplan „Kirchheim Nord“ (Ausschnitt)

Der nördliche Teil des Plangebiets, auf dem die Außenanlage der Kindertagesstätte vorgesehen ist, liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Beiderseits des Kirchheimer Weges 2. Änderung nördlich der Stettiner Straße“ mit Rechtskraft vom 06.05.1977. Dort sind Verkehrsflächen und Dauerkleingärten

festgesetzt. Der Ausbau der Stettiner Straße als Fahrbahn ist inzwischen nicht mehr vorgesehen.



Bebauungsplan „Beiderseits des Kirchheimer Weges 2. Änderung nördlich der Stettiner Straße“ (Ausschnitt)

Die bisherigen Bebauungspläne „Kirchheim Nord“ und „Beiderseits des Kirchheimer Weges 2. Änderung nördlich der Stettiner Straße“ verlieren mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Stettiner Straße“ für die betroffenen Geltungsbereiche ihre Gültigkeit.

#### 1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 13a BauGB sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Vorhaben nicht vorgesehen, da es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Ebenfalls sind Erhal-

tungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt in diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Im vorliegenden Verfahren nach § 13a BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

## **1.5 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Siedlungskerns von Kirchheim, im Umgriff von zwei verschiedenen rechtskräftigen Bebauungsplänen. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Beiderseits des Kirchheimer Weges 2. Änderung nördlich der Stettiner Straße“ (Datum der Rechtskraft 06.05.1977), der südliche Teil des Plangebiets liegt im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchheim Nord“ (Datum der Rechtskraft 07.02.1959).

Begrenzt wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen im Norden, durch die Verkehrsfläche der Schwetzingener Straße im Osten, durch die Wohnbebauung der Oppelner Straße 67, der Schwetzingener Straße 149 und 151 im Süden und durch die Wohnbebauung der Oppelner Straße 59 sowie die Freifläche entlang der Stettiner Straße im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt circa 2.518 m<sup>2</sup>. Dieser wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen der Planung im Norden verkleinert und dementsprechend angepasst. Durch die Verschmälerung der Außenspielfläche soll dem Grünzug entlang der Stettiner Straße mehr Raum gegeben werden. Hinzugekommen ist wiederum eine Fläche im Westen des Geltungsbereichs, um die Anlage eines Fußwegs von der Oppelner Straße zur Stettiner Straße festzusetzen.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans vom 16.12.2020.

## **2 Einordnung in bestehende übergeordnete formelle Planungen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden durch das Landesentwicklungsprogramm 2002 (LEP) und den Regionalplan (vgl. Kap. 2.2) definiert.

Gemäß LEP ist Heidelberg Bestandteil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP 2002 hinsichtlich des Sozialwesens die folgenden Ziele zu beachten:

- Die Dienste und Einrichtungen des Sozialwesens und des Gesundheitswesens sind in ihrer fachlichen Gliederung und räumlichen Verteilung am Netz der Zentralen Orte auszurichten. Sie sind so auszubauen und in ihrem Bestand zu sichern, dass in allen Landesteilen die sozialen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung durch ein breites, gleichwertiges Angebot befriedigt werden können und eine wohnortnahe Grundversorgung gewährleistet ist.
- Die Einrichtungen des Sozialwesens und des Gesundheitswesens sollen aus ihrem Einzugsgebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des LEP.

## 2.2 Regionalplan

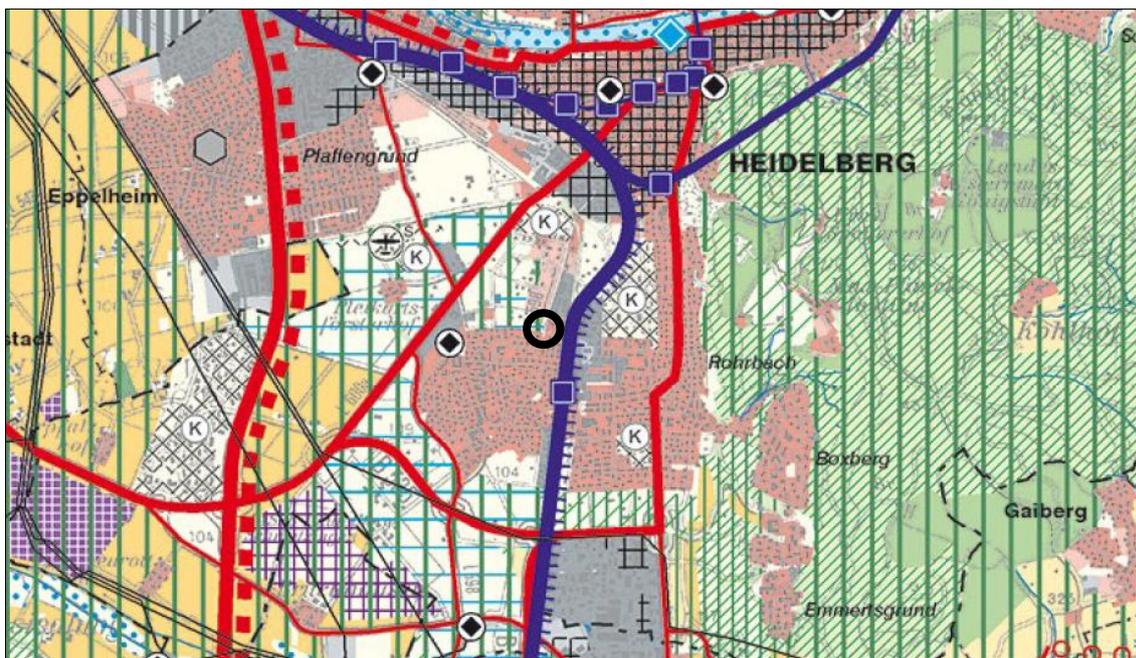
### Gemeindebezogene Vorgaben

Der im September 2014 genehmigte Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 weist der Stadt Heidelberg die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums zu.

Die Oberzentren sind als Versorgungszentren großstädtischer Prägung weiterzuentwickeln. Sie haben die Aufgabe, die gesamte Region mit hochqualifizierten Leistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich zu versorgen. Dabei sind eine räumlich-funktionale Arbeitsteilung und Kooperation zwischen ihnen zur bestmöglichen Versorgung der Bevölkerung des Gesamttraumes anzustreben.

Durch eine sinnvolle Zuordnung und gemischte Nutzung von Siedlungsflächen soll der Verkehrsaufwand reduziert, notwendige Verkehrswege verkürzt und die Erledigung der Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad verstärkt werden.

### Flächenbezogene Vorgaben



Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Eine Kindertagesstätte dient der Wohnnutzung, weshalb sich die Planung in die Flächenausweisung des einheitlichen Regionalplans einfügt. Nördlich angrenzend, im Bereich der geplanten Außenspielfläche, ist ein regionaler Grünzug als Zielsetzung sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006, ist die südliche Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche und die nördliche Fläche des Bebauungsplans als Fläche für Kleingarten- und Kleintierzuchtanlagen dargestellt.

Das Vorhaben entspricht damit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

## 3 Fachrechtliche Schutzgebiete und Planungsvorgaben

### 3.1 Naturschutz

*Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 20-30 bzw. § 33 BNatSchG*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen gemäß §§ 20-30 bzw. § 33 BNatSchG vor.

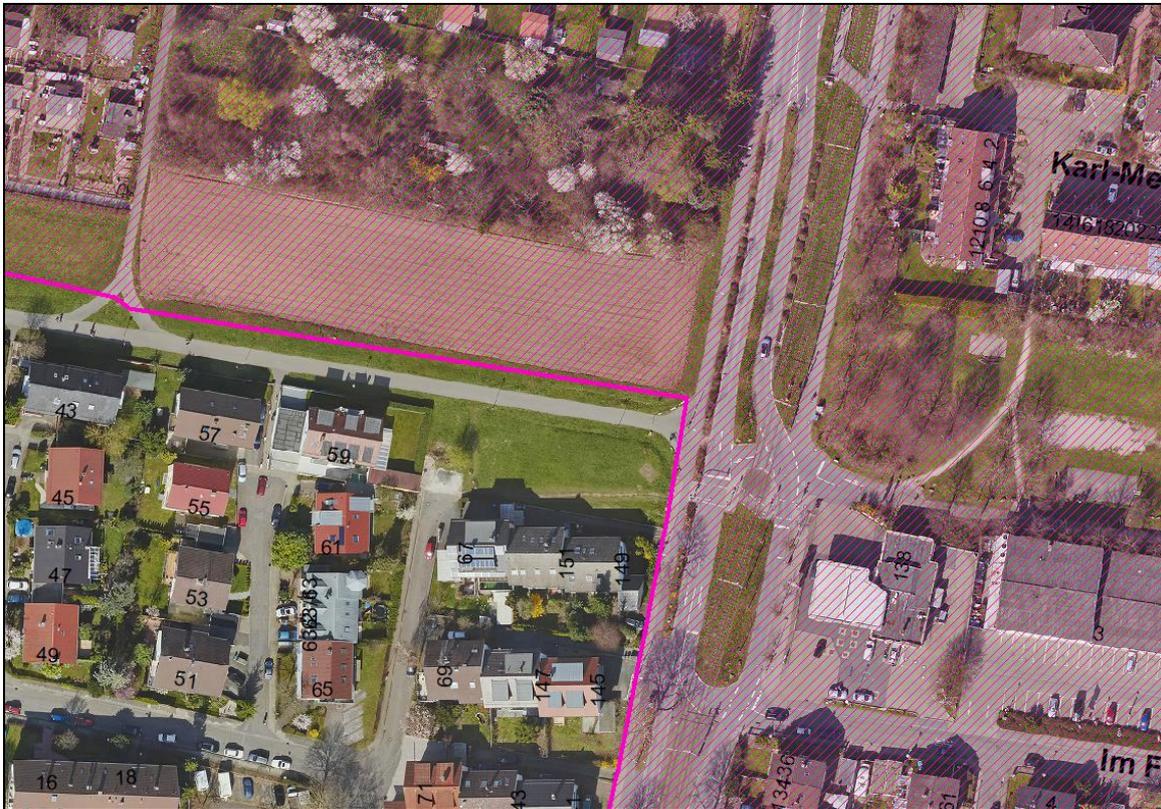
### Schutzgebiete und -objekte (gem. §§ 31-36 BNatSchG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt keine NATURA 2000-Schutzgebiete (Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete).

### **3.2 Wasserschutz**

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb von dem durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiet WSG 222031 WW Rheinau der Kategorie IIIB.

Aus der Rechtsverordnung ergeben sich insbesondere Beschränkungen in Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Erschließung von Grundwasser und Oberflächenwasser zur Wärme- oder Kältegewinnung, auf Erdwärmesonden, auf den Umgang mit Abwasser und den Umgang mit belasteten Bodenmaterialien.



Abgrenzung des Wasserschutzgebiets

### **3.3 Denkmalschutz**

Die Kartierung der Bau- und Kunstdenkmäler von Heidelberg verzeichnet weder für das Planungsgebiet noch für das nähere Umfeld bauliche Anlagen als Kulturdenkmale nach Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht bekannt.

### **3.4 Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Heidelberg vom 25. Juli 1996 umfasst in § 2 Schutzgegenstand alle Bäume des Gemarkungsgebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Bebauungspläne.

Bäume, die in Höhe eines Meters über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 100 cm (Obstbäume von mehr als 80 cm) haben, dürfen nicht gefällt, entfernt, zerstört, geschädigt oder wesentlich verändert werden. Eine Befreiung von diesen Verboten ist nur möglich, wenn „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bäume vorhanden, die von der Baumschutzsatzung betroffen sind.

## **4 Einordnung in bestehende informelle Planungen**

### **4.1 Stadtentwicklungsplan Heidelberg 2015 (STEP)**

Der STEP aus dem Jahr 1997 zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

#### *Zielbereich städtebauliches Leitbild:*

Der Zielbereich „Städtebauliches Leitbild“ misst der Mobilisierung der Innenentwicklungspotentiale eine besondere Bedeutung zu und fordert die sparsame Verwendung von Bauland. „Um den Zuwachs der Siedlungsfläche so gering wie möglich zu halten, muss in allen Bereichen auf eine intensivere Flächenausnutzung hingewirkt werden. Dabei sind soziale, stadtbildpflegerische und stadtklimatologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen“. (Stadt Heidelberg 2007, S. 13f.)

#### *Zielbereich Mobilität*

Der Zielbereich „Mobilität“ verfolgt u. a. die Schaffung und Förderung einer Stadt der kurzen Wege. „Es sind deshalb durchmischte, kompakte Strukturen anzustreben, die die Möglichkeit zu einem hohen Anteil an Fuß- und Radwegen bieten“. (Stadt Heidelberg 2007, S. 28).

Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege kann die Planung als Verbesserung der sozialen Infrastruktur vor Ort, mit Anbindung an den ÖPNV und das Fuß- und Radwegenetz, hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.

#### *Zielbereich Soziales*

Im Zielbereich „Soziales“ wird allgemein die Absicht einer sozialverträglichen Stadtentwicklung beschrieben. Unter anderem soll Heidelberg zu einer „kinder- und jugendfreundlicheren Stadt“ werden, in der „jungen Menschen [...] in vielfa-

cher Hinsicht mehr Raum zur Verfügung gestellt“ wird (Stadt Heidelberg 2007, S. 30). Zudem wird die Integration behinderter Kinder und Jugendlicher sowie die Schaffung einer bedarfsgerechten Infrastruktur für geistig oder körperlich Behinderte oder kranken Menschen als Ziele formuliert (Stadt Heidelberg 2007, S. 31).

#### *Zielbereich demographischer Wandel*

Um Heidelberg noch familienfreundlicher zu gestalten, soll der bedarfsgerechte und flexible Ausbau an Betreuungsplätzen kontinuierlich fortgesetzt werden. Diese Zielsetzung wird in dem Zielbereich „Demographischer Wandel“ beschrieben. Neben der besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf soll dies auch die Chancengleichheit zwischen den Geschlechtern verbessern. (Stadt Heidelberg 2007, S. 36, 37)

#### *Zielbereich Umwelt*

Der Zielbereich „Umwelt“ formuliert u.a. die Vorgabe, dass dem Trend zur Zersiedelung entgegengesteuert werden soll und dass die zukünftige Siedlungsentwicklung auf einer kompakten und durchmischten Neubauweise, die sich an ökologischen Kriterien orientiert, aufbauen soll (Stadt Heidelberg 2007, S. 25).

## **4.2 Modell räumlicher Ordnung (MRO)**

Das Modell räumlicher Ordnung (MRO) aus dem Jahr 1999 konkretisiert den STEP und zeigt, wo neue Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen können, welche Versorgungszentren gestärkt, welche Flächen frei bleiben und welche räumlichen Achsen betont werden sollen. So lassen sich die Prioritäten in der künftigen räumlichen Entwicklung Heidelbergs erkennen.

„Mit der Beschlussfassung des MRO am 28. Juli 1999 hat der Gemeinderat seinen politischen Willen zum Ausdruck gebracht, dass er diese und keine andere Siedlungsentwicklung verfolgen will. Alle anderen Fachplanungen haben sich daran zu orientieren“ (Stadt Heidelberg 2000, S. IV). „Das Modell Räumliche Ordnung vereinigt Ergebnisse aus dem Siedlungsstrukturkonzept (2000), dem Freiflächenstrukturkonzept (2000) und dem Umweltplan (1999) sowie dem Verkehrsentwicklungsplan (1994) in einem Gesamtkonzept. Es ist sämtlichen Fachplänen übergeordnet“ (ebd.).

Als Leitsätze des MRO werden unter anderen formuliert:

- Der Flächenverbrauch ist zu reduzieren. Untergenutzte und unter Lagerwert genutzte Flächen sind künftig verstärkt zu aktivieren.
- Auch in Bezug auf die Kinderbetreuungsversorgung „sind, bedingt durch die zu erwartenden Wohnungsbauzuwächse und die damit einhergehende Bevölkerungsentwicklung mittelfristig Versorgungsengpässe zu überprüfen“ (MRO 1999 S. 41).

Die Lage der Kinderbetreuungsangebote ist gesamtstädtisch angespannt. In Bezug auf die Versorgungsquote in Kirchheim besteht sowohl im Kindergartenalter, als auch vor allem im Krippenalter Verbesserungspotential. Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des MRO.

### **4.3 Stadtteilrahmenplan Kirchheim**

Im Jahr 1994 wurde ein Stadtteilrahmenplan für Kirchheim angefertigt. Dieser soll einen Beitrag für die integrierte Stadtentwicklung liefern und einen Rahmen für das zukünftige Handeln aufzeigen. Als Orientierung stellt der Stadtteilrahmenplan Entwicklungsmöglichkeiten und Grenzen für Kirchheim dar.

In dem Kapitel zu sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Einrichtungen wird auf die sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung in Kirchheim eingegangen. Durch die einstigen Neubaugebiete Kirchheim West, Hüttenbühl, Franzosengewann, Am Dorf und Im Bieth zogen unter anderem viele junge Familien hinzu. Durch die zunehmende Anzahl an Kindern bestand lange ein starkes Angebotsdefizit. Eine Verbesserung konnte teilweise nur durch die Errichtung von Übergangslösungen geschaffen werden. Ein Beispiel hierfür ist der Container-Bau der städtischen Kindertageseinrichtung „Hardtstraße“. In dem Stadtteilrahmenplan wird beschrieben, dass diese sukzessive wieder abgebaut werden sollen. Als Fazit wird folgende Aussage getroffen: „Die Kindergarten- und Spielflächenversorgung ist trotz der erheblichen Angebotserweiterung in den letzten Jahren immer noch unterdurchschnittlich“ (Stadt Heidelberg 1994, S. 93) Als Zielsetzung werden eine weitere Verbesserung des Angebots und idealerweise eine Versorgungsquote an Kinderbetreuungsplätzen im Stadtteil von 100% angestrebt.

Aktuell ist in Kirchheim der Anteil an Familien insbesondere mit Kleinkindern überdurchschnittlich hoch. Wie bereits eingangs erwähnt wurde für das Kindergartenjahr 2020/2021 in der Bedarfsplanung (Drucksache 0205/2020/BV) für Kirchheim, eine Versorgungsquote von 40,3% im Krippenalter (0-3 Jahre) und eine Versorgungsquote von 86,3% im Kindergartenalter (3-6 Jahre) ermittelt. Dementsprechend besteht vor allem im Krippenalter der Bedarf zur Verbesserung der Betreuungssituation im Stadtteil.

Der Bebauungsplan entspricht dem Stadtteilrahmenplan sowohl in Hinblick auf die Verbesserung des Kinderbetreuungsangebotes in Kirchheim, als auch in Hinblick auf die Möglichkeit zur Errichtung eines Ersatzbaus für den Container-Bau der städtischen Kindertageseinrichtung „Hardtstraße“.

## **5 Bestehende Fachplanungen und Gutachten**

### **5.1 Siedlungsstrukturkonzept**

Das Siedlungsstrukturkonzept der Stadt Heidelberg aus dem Jahr 2000 soll die städtebaulich und landschaftlich sensiblen Räume vor weiteren Umstrukturierungen bewahren und zugleich Impulse in den „Problemgebieten“ der städtebaulichen Entwicklung initiieren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht Teil der stadtbildprägenden Bereiche.

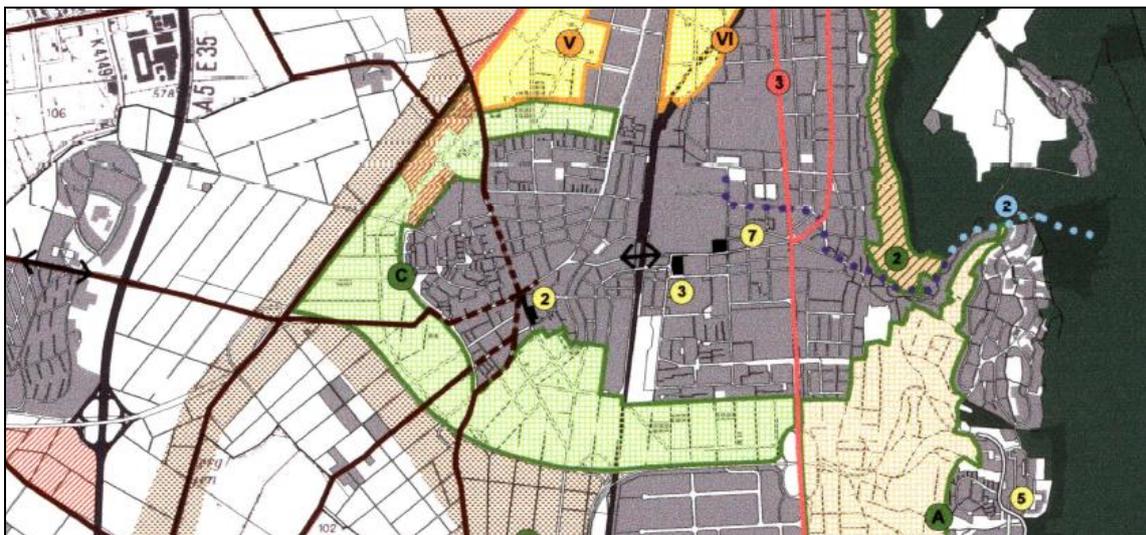
## 5.2 Freiflächenstrukturkonzept

Im Freiflächenstrukturkonzept (FSK) der Stadt Heidelberg (2000) werden die städtischen Freiräume und Landschaftsräume vorrangig unter räumlich-gestalterischen und nutzungsstrukturellen Aspekten thematisiert.

Auf der momentan landwirtschaftlich genutzten Fläche wurden Lebensräume von im Rückgang begriffenen und z.T. gefährdeten Arten der Feldflur und der Freiraumgemengelagen identifiziert. Durch die artenschutzrechtliche Potentialanalyse der Flächen des geplanten Geltungsbereichs konnte ein Habitatpotenzial artenschutzrechtlich relevanter Arten jedoch ausgeschlossen werden.

Entlang der Stettiner Straße wird in der Karte „Ränder und Übergänge“ eine Siedlungskante als Abschluss von Kirchheim im Norden dargestellt. Durch eine Bebauung wird diese Siedlungskante eingehalten und durch den Abschluss der Bebauung im Norden Kirchheims sogar gestärkt.

Im Ziel- und im Gesamtkonzept-Plan des FSK ist der nördliche Teil des Geltungsbereichs im Maßnahmenkonzept als „Rahmenkonzepte Kirchheimer/Rohrbacher Ring“ vorgesehen. Der Bebauungsplan steht der Ausbildung dieses Freiraumrings nicht im Wege. Dieser ist deutlich großmaßstäblicher gedacht und wird durch die Außenspielfläche, welche im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist, nicht beeinträchtigt. Eine möglichst naturnahe Gestaltung soll unter anderem mit der Festsetzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrad erreicht werden. Ein Hinweis auf den Grünzug ist zudem in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.



Auszug aus dem Ziel- und Gesamtkonzept-Plan: „Kirchheimer/Rohrbacher Ring“

## 5.3 Umweltplan

Der Umweltplan der Stadt Heidelberg (1999) fasst die abiotischen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft zusammen und trägt damit dem Vorsorgegedan-

ken im Umweltschutz planerisch Rechnung. Ausgehend von der Situationsanalyse der Umweltmedien werden die Probleme und Bindungen analysiert und potentielle Maßnahmen abgeleitet. Der Umweltplan trifft auf Grund seines Maßstabes von 1:50.000 keine genauen Aussagen zum Planungsgebiet.

Die Lage in einem Wasserschutzgebiet wurde nachrichtlich übernommen.

#### **5.4 Lärmaktionsplan Heidelberg - Zweite Fortschreibung (2019)**

In der zweiten Fortschreibung der Lärmaktionsplanung Heidelbergs wurde bei einer Messung 2018 innerhalb des Geltungsbereichs Ausschläge von 55-65 dB (A) tagsüber und nachts 45-55 dB (A) gemessen, welche von dem Kirchheimer Weg/der Schwetzingen Straße ausgehen.

Um die Nutzer der Kindertagesstätte zu schützen, sind die Aufenthaltsräume von diesen Straßen abgewandt, im Norden und Westen des Gebäudes, konzentriert. An schalltechnisch kritischen Stellen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### **5.5 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)**

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Heidelberg 1994 mit seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2001 definiert die Leitziele für einen umwelt-, stadt- und sozialverträglichen Verkehr. Wesentliche Zielsetzung ist eine Sicherstellung der Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen. Allgemein sind der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus und Bahn) und die Ausweitung des Fuß- und Radwegenetzes erklärte Ziele der Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Heidelberg.

Das Plangebiet ist unmittelbar an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Durch die planerische Konzeption werden die Fuß- und Radwege nicht beeinträchtigt. Als Fortführung der Oppelner Straße ist hingegen ein Fußweg festgesetzt, der eine zusätzliche, fußläufige Verbindung zur Stettiner Straße schafft.

#### **5.6 Energiekonzeption 2010**

Die Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg legt in Hinblick auf eine nachhaltige Energieverwendung und – Versorgung Zielvorgaben und Energiestandards für das Handeln der Stadt und der städtischen Gesellschaften bei den eigenen Liegenschaften, der Energieversorgung des Stadtgebietes, der Bauleitplanung, der Grundstückswirtschaft sowie bei kommunalen Serviceleistungen für Bürger/innen fest.

Auf dem Dach der Kindertagesstätte sind neben der extensiven Begrünung PV-Anlagen vorgesehen. Planungsrechtlich wird dies mit der Festsetzung, dass der verfügbare Dachflächenanteil vollständig mit Photovoltaikanlagen zu versehen, umgesetzt.

Das kompakte zweigeschossige Gebäude ist in Holztafelbauweise mit einem sehr hohen Vorfertigungsgrad konzipiert. Sämtliche Bauelemente werden nachhaltig

im Passivhausstandard und mit dem ökologischen Baustoff Holz ausgeführt. Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Luft- Wärmepumpe.

Die Belichtung der Gruppenräume selbst erfolgt im ersten Obergeschoss über zwei in den Baukörper eingeschnittene Höfe, so dass die Innenräume trotz Ausrichtung nach Norden mit Tageslicht von Osten und Westen belichtet werden können.

Sämtliche Innenräume erhalten Nachlüftungskappen, die an heißen Sommertagen eine rasche Abkühlung der Räume in der Nacht ermöglichen.

## **5.7 Stadtklimagutachten**

Im Jahr 2015 wurde das „Stadtklimagutachten für die Stadt Heidelberg“, das durch die Projektgemeinschaft GEONET Umweltconsulting GmbH und ÖKOPLANA in Kooperation mit Prof. Fr. G. Gross (Universität Hannover) erstellt wurde, vorgelegt. Zentrales Element des Gutachtens ist eine Analyse der klima- und immissionsökologischen Funktionen im Stadtgebiet von Heidelberg und deren planungsrechtliche Bewertung. Methodischer Ausgangspunkt für die Analyse der klimaökologischen Funktion ist die Gliederung des Stadtgebietes in bioklimatisch belastete Siedlungsräume (Wirkungsräume) einerseits und Kaltluft produzierende, unbebaute und vegetationsgeprägte Flächen andererseits (Ausgleichsräume).

Eine weitere bauliche Entwicklung ist aus klimatischer Sicht denkbar, solange die Durchlüftung im Bestand nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Dazu sollen u.a. die Bauhöhen gering bleiben (bis maximal zwei Geschosse) und eine Hinderniswirkung für den Luftaustausch gegenüber dem bebauten Randbereich vermieden werden.

Der nördliche Teil des Planungsgebiets, für welchen die Außenspielfläche vorgesehen ist, befindet sich in dem Ausgleichsraum A38, der im Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen innehat. Der südliche Teil des Planungsgebiets, auf welchem das Gebäude der Kindertagesstätte geplant ist, befindet sich in dem Wirkungsraum W54, welcher die Wohnquartiere an der Stettiner Straße im Norden Kirchheims umfasst. Die Begrenzung der Bauhöhen wird planungsrechtlich in dem Bebauungsplan festgesetzt.

## **5.8 Masterplan 100% Klimaschutz**

Mit dem Masterplan 100% Klimaschutz aus dem Jahr 2014 verfolgt die Stadt Heidelberg das Ziel einer CO<sub>2</sub>-neutralen Stadtentwicklung mit dem Zeithorizont 2050. Für bauliche Projekte wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

Das kompakte zweigeschossige Gebäude wird in Holztafelbauweise im Passivhausstandard errichtet. Planungsrechtlich wird die Empfehlung des Master-

plans mit der Festsetzung, dass Dachflächen mit einer Neigung zwischen 0 und 20 Grad mindestens zu 75 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind, umgesetzt. In Bezug auf die Anlage von Photovoltaikanlagen wird die Festsetzung getroffen, dass der verfügbare Dachflächenanteil vollständig mit Photovoltaikanlagen zu versehen ist.

## **5.9 Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg**

Der Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg gibt eine Reihe von Empfehlungen und Anforderungen zur Anlage extensiver Dachbegrünung bezüglich des Substrates und seiner Dicke, der Zusammensetzung der auszubringenden Arten und zu Photovoltaikanlagen in Verbindung mit Dachbegrünung.

Die Vorgaben des Handlungsleitfaden zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg wurden in der Planung der Kindertagesstätte berücksichtigt und Festsetzungen in Form von Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan getroffen.

## **5.10 Artenschutzplan (2012)**

Für die Maßnahmen im Rahmen des Artenschutzplans wurden fünf Schwerpunktbereiche definiert. Diese Bereiche zeichnen sich durch eine besondere Arten- und Biotopausstattung aus. Es ist eine hohe Dichte an geschützten Biotopen vorhanden und/oder es kommen zahlreiche Arten der Roten Listen vor. Außerdem sind es Gebiete mit repräsentativem Charakter für die verschiedenen Naturräume Heidelbergs und deren typischen Arten und Biotopen.

Das Plangebiet liegt in keinem Schwerpunktbereich.

## **6 Bestandssituation im Plangebiet**

### **6.1 Vorhandene bauliche Nutzung im Planungsgebiet**

Die Freifläche im nördlichen Bereich des Plangebiets (Flurstück Nr. 41542/1) wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Bei der südlichen Fläche des Plangebiets (Flurstücke Nr. 44554, 44554/1-12) handelt es sich um eine ungenutzte Grünfläche. An der Oppelner Straße ist ein geschotterter Pkw-Stellplatz vorhanden.

Zwischen den beiden Teilflächen verläuft in Ost-West-Richtung die Stettiner Straße, ein öffentlicher Fuß- und Radweg, welcher innerhalb des Plangebiets im Norden einen Grünstreifen aufweist und im Osten auf die Fuß- und Radwege des Kirchheimer Wegs/der Schwetzinger Straße trifft.

### **6.2 Nutzungsstruktur im Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Heidelberg, im Nordosten des Stadtteils Kirchheim und ist von Siedlungs- und Freiflächen umgeben.

Das Gelände grenzt im Süden an ein Wohngebiet mit überwiegend zweigeschossiger Reihenhausbauung an, deren Gebäude ost-west orientiert sind. In Nord-Süd Richtung erschließt die Stichstraße Opper Straße die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude und trifft im Südwesten auf das Plangebiet.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Kirchheimer Weg/die Schwetzinger Straße. In unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet befindet sich die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Ilse-Krall-Straße“. Weiter östlich schließt auf Höhe des geplanten Gebäudekörpers eine Fläche mit einer Tankstelle und ein Lebensmitteleinzelhändler an. Auf Höhe der geplanten Außenspielfläche schließt weiter östlich wiederum eine öffentliche Grünfläche mit integriertem Spielplatz und die Kindertagesstätte „Hardtstraße“ an.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine stark baumbestandene Grünfläche, an welche weiter nördlich die Anlagen der Kleingartenanlage Stettiner Straße anschließen.

Westlich an das Plangebiet, auf Höhe des Gebäudes der geplanten Kindertagesstätte, grenzt eine überwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbauung an. Die Stettiner Straße wird im Westen weiterhin als Fuß- und Radweg fortgeführt. Auf Höhe der geplanten Außenspielfläche setzen sich im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen ebenfalls fort.

## **7 Beschreibung des Vorhabens**

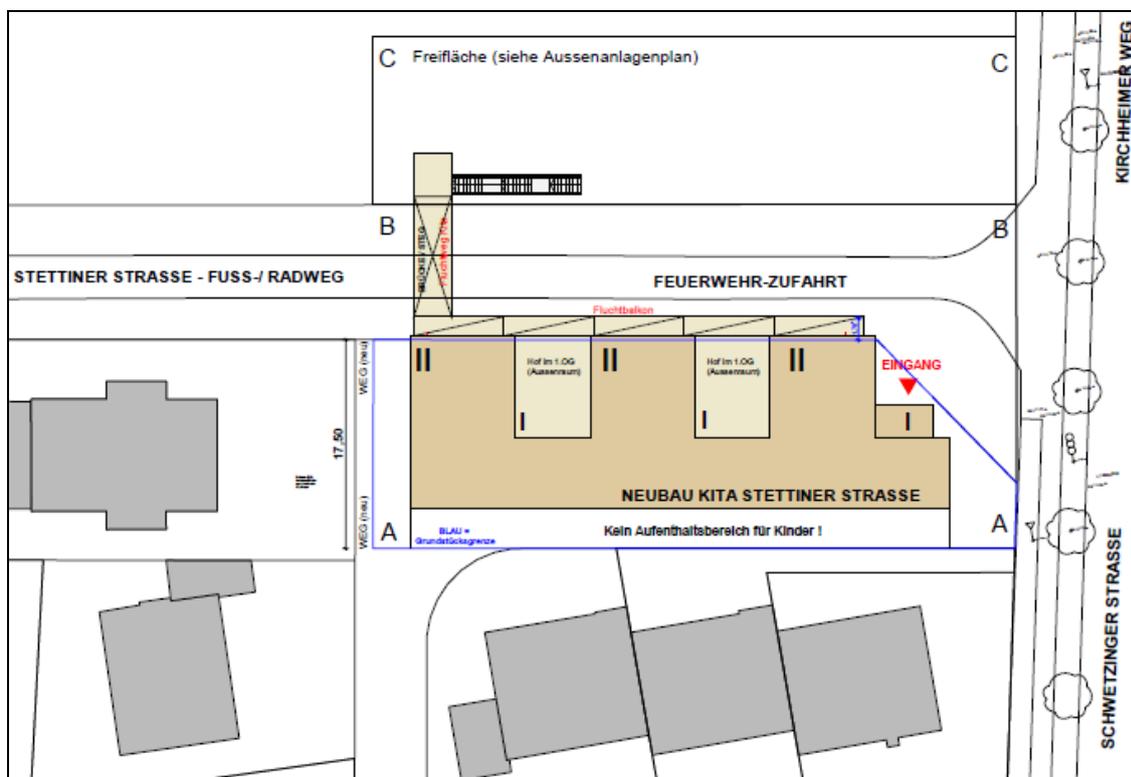
Für die Errichtung einer Kindertagesstätte ist ein zweigeschossiger Gebäuderiegel mit einer Grundfläche von circa 600 m<sup>2</sup> geplant. Die Ausrichtung erfolgt in Ost-West-Richtung und orientiert sich hierbei an der Stettiner Straße. Der Eingang zum Gebäude befindet sich im östlichen Bereich an der Schwetzinger Straße. Über einen Windfang gelangt man in das zentrale Foyer. Im Erdgeschoss soll ein Gruppenraum, ein Mehrzweckraum, unterschiedliche Werk- und Nebenräume sowie Verwaltungseinheiten Platz finden. Im Obergeschoss sind drei weitere Gruppenräume geplant.

Das Gebäude ist in Holztafelbauweise konzipiert. Dabei werden die Außenwände als Skelettkonstruktion ausgeführt, die Innenwände als massive Brettsperrholzwände. Sämtliche Bauelemente werden mit dem Baustoff Holz ausgeführt. Die hellen Innenräume sollen mit den Holzwänden eine freundliche und einladende Wirkung erhalten.

Der circa 900 m<sup>2</sup> große Außenbereich der Einrichtung befindet sich im nördlichen Bereich des Grundstücks, nördlich der Stettiner Straße. Der Zugang zu dem Außenbereich soll über einen Steg über die Stettiner Straße, ausgehend vom 1. Obergeschoss der Kindertagesstätte, entstehen. Ein barrierefreier Zugang zur Außenspielfläche soll ebenerdig möglich sein. Als zusätzliche Spielflächen sind im 1. Obergeschoss zwei Innenhöfe mit einer Fläche von jeweils circa 50 m<sup>2</sup> vorgesehen. Durch die Orientierung des Gebäudes nach Norden soll eine klare Zonierung entstehen. Der Aufenthalt der Kinder ist hierbei hauptsächlich im nördlichen Bereich vorgesehen.

Um die für Kindertagesstätten erforderliche Raumhöhe zu gewährleisten, ist die Errichtung eines Flachdachs, welches extensiv begrünt werden soll, mit einer Traufhöhe von circa 8 Metern vorgesehen. Darüber hinaus sind PV-Anlagen vorgesehen. Die Gebäudehöhe des Neubaus fügt sich im Gesamtbild in die umliegende Bebauung ein. Durch die Bebauung werden zudem keine Nachbargebäude verschattet.

Durch die östlich angrenzende Straße „Kirchheimer Weg/Schwetzingener Straße“ ist das Plangebiet bereits erschlossen. Die Stettiner Straße bleibt zudem als öffentlicher Geh- und Radweg bestehen. Über den Kirchheimer Weg/die Schwetzingener Straße soll die Stettiner Straße für die Feuerwehr befahrbar sein. Um sicherzustellen, dass die Stettiner Straße nicht durch andere Fahrzeuge genutzt wird, wird die Zufahrt durch Poller begrenzt. Eine Ladezone ist im westlichen Seitenraum des Kirchheimer Wegs/der Schwetzingener Straße, auf Höhe der Stettiner Straße geplant. Über diese befestigte Ladezone kann zudem die Feuerwehrezufahrt erfolgen. Die Müllfahrzeuge halten auf dem Kirchheimer Weg und die Tonnen werden zum Fahrzeug gebracht. Mitarbeiterstellplätze werden nördlich bei den Kleingärten nachgewiesen und angeboten. Zudem sind vier Elternparkplätze im westlichen Seitenraum südlich der Kindertagesstätte mit eingeschränktem Halteverbot innerhalb der Stoßzeiten der Kindertagesstätte vorgesehen.



Lageplan der Kindertagesstätte

## **8 Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption und hierbei insbesondere zu berücksichtigende Belange**

### **8.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

#### **Immissionen**

Mit der Nutzung als Kindertagesstätte und dem Spielen der Kinder geht eine Zunahme der Geräuschbelastung einher. Nach § 22 Absatz 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz sind „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, [...] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Das Planungskonzept sieht dennoch vor, dass sich die Aufenthaltsflächen nach Norden orientieren. Im südlichen Bereich ist zudem eine geschlossener Fassade geplant, um die Lärmimmissionen möglichst gering zu halten. Zum Schutz der Nutzer der Kindertagesstätte sind wiederum an lärmtechnisch kritischen Stellen bauliche schallschutztechnische Lösungen vorzusehen.

Die Geräusch- und Lichteinwirkungen beschränken sich vor allem auf die Betriebszeiten der Kindertagesstätte, welche Montag bis Freitag jeweils etwa von 7 bis 17 Uhr umfassen. Außerhalb der Betriebszeiten müssen zwar die Fluchtwege beleuchtet werden, diese befinden sich jedoch auch vornehmlich abgewandt von der Wohnbebauung im Norden des Gebäudes.

Die Stellplätze für die Mitarbeiter, die Eltern und die Ladezone befinden sich entlang des Kirchheimer Wegs/der Schwetzingen Straße. Diese ist eine der Hauptausfallstraßen der Stadt Heidelberg in Richtung Süden und ist dementsprechend stark befahren.

Die zu erwartenden Immissionen stellen keine massive Beeinträchtigung dar, weshalb diese als unkritisch angesehen werden.

#### **Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt.

### **8.2 Gestaltung des Ortsbilds**

Die Wiese, auf welcher die Anlage einer Kindertagesstätte geplant ist, ist momentan untergenutzt und stellt keine attraktive Aufenthaltsfläche dar. Die Freifläche ist nicht gestaltet und verfügt lediglich über Trampelpfade und geschotterte Stellplätze.

Durch eine Bebauung kann der Siedlungsbereich Kirchheims städtebaulich abgeschlossen werden und die Kante des Siedlungsbereichs klarer ausgeprägt werden.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welche Prinzipien aus der näheren Umgebung aufnehmen (wie z.B. die

Ost-West-Ausrichtung des Gebäudekörpers oder die Geschossigkeit) wird sichergestellt, dass sich der Baukörper in die Umgebung einfügt.

Darüber hinaus wird das Ortsbild hinsichtlich des gestalterischen Werts und Anspruch der Architektur bereichert. Das Gebäude ist in Holztafelbauweise konzipiert und die Dachfläche erhält eine extensive Dachbegrünung.

Der Müllstandort ist einzuhausen, um das Ortsbild zu wahren. Zudem wird die Festsetzung getroffen, dass Einfriedungen größtenteils einzugrünen sind, um das Ortsbild positiv zu gestalten und den durchgrünten Charakter zu bewahren. Zudem wird der Fluchtbalkon begrünt. Um den durchgrünten Charakter und den Freiraumring entlang der Stettiner Straße darüber hinaus zu bewahren, soll die Außenspielfläche als Grünfläche möglichst naturnah gestaltet werden. Hierzu wird u.a. das maximale Maß der Versiegelung festgesetzt.

### **8.3 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung**

Durch die Anlage einer Kindertagesstätte wird die soziale Infrastruktur und das Betreuungsangebot des Stadtteils Kirchheim auch im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ verbessert. Die Kindertagesstätte Stettiner Straße liegt in einem Wohngebiet des Stadtteils Kirchheim, welcher einen attraktiven Wohnstandort insbesondere für Familien darstellt. Nicht nur im Zusammenhang mit dem Betrieb der Einrichtung entstehen Arbeitsplätze, das verbesserte Betreuungsangebot für Kinder trägt außerdem für eine stärkere Vereinbarkeit von Familie und Beruf bei.

### **8.4 Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

Entsprechend den Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplans gilt es, die Mobilität bei möglichst weitgehender Verringerung ihrer negativen Begleiterscheinungen sicher zu stellen. Auch das BauGB verlangt eine besondere Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan trägt zu diesen Zielsetzungen bei, in dem entsprechend der Konzeption der „Stadt der kurzen Wege“ soziale Infrastruktur unmittelbar angrenzend an ausgedehnte Wohnbereiche geschaffen wird.

Aus dem Gemeinderat kam mit einem Arbeitsauftrag vom 23.07.2020 die Aufforderung, vor der Inbetriebnahme der Kindertagesstätte ein Verkehrskonzept für die Erschließung vorzulegen. Dieses wurde vom Amt für Verkehrsmanagement ausgearbeitet und am 20.10.2020 im Bezirksbeirat Kirchheim, am 18.11.2020 im Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität und am 17.12.2020 dem Gemeinderat vorgestellt. In diesem wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft und gegeneinander abgewogen. In der Abwägung wurden die verschiedenen Zielkonflikte, Vor- und Nachteile für die Betroffenen sowie die zu erwartenden Kosten miteinander verglichen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Variante frei von Konflikten ist und die gewählte Variante, welche nachfolgend beschrieben ist, einen Kompromiss darstellt (siehe DS 0203/2020/IV).

Der Eingangsbereich des Gebäudes soll sich auf der Ostseite des Neubaus befinden. Durch die östlich angrenzende Straße „Kirchheimer Weg/Schwetzingener Straße“ sowie die bestehenden Fuß- und Radwege ist das Plangebiet bereits verkehrlich erschlossen.

Das Planungsgebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und auch per Fahrrad von weiten Teilen des Stadtteils gut und sicher erreichbar. Die Kindertagesstätte liegt unmittelbar an dem Fuß- und Radweg der Stettiner Straße und bei der Straßenbahnhaltestelle „Ilse-Krall-Straße“. Über den Kirchheimer Weg/ Schwetzingener Straße führt eine Fußgängerquerung, welche mit einer Lichtsignalanlage gesichert ist. Zusätzlich wird es westlich der Kindertagesstätte einen Durchgang von der Oppelner Straße zur Stettiner Straße geben. Am Eingangsbereich der Kindertagesstätte sind Fahrrad-Anlehnbügel vorgesehen, um die Nutzung des Fahrrads zu unterstützen. Insbesondere für nicht-motorisierte Kreise der Bevölkerung wird so eine ausreichende Erreichbarkeit gewährleistet.

Die Stettiner Straße soll als öffentlicher Geh- und Radweg bestehen bleiben. Durch die Überführung des Wegs mit einem Steg ist die Funktionalität des Radwegs nicht beeinträchtigt. Über den Kirchheimer Weg/die Schwetzingener Straße soll die Stettiner Straße ausschließlich für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein. Um sicherzustellen, dass die Stettiner Straße nicht widerrechtlich befahren wird, ist die Begrenzung der Zufahrt durch Poller vorgesehen. Durch die Maßnahmen an der Stettiner Straße, in Form des Stegs und der Poller, wird die Nutzbarkeit des Fuß- und Radwegs gewährleistet.

Bei der Erschließung und Anbindung der Kindertagesstätte soll darauf geachtet werden, dass die Anwohner des angrenzenden Wohngebiets wenig durch den auftretenden Hol- und Bringverkehr sowie die Anlieferung beeinträchtigt werden. Insbesondere im Bereich Oppelner Straße und dem Richtung Kindertagesstätte führenden kleinen Wohnweg soll verhindert werden, dass Fahrzeuge einfahren. Die Verlagerung des Verkehrs in das Wohngebiet ist daher durch anderweitige Angebote zu reduzieren.

Die Anlieferung der Kindertagesstätte erfolgt auf einer zu befestigenden Fläche im Seitenraum bzw. Grünstreifen auf Höhe der Stettiner Straße. Hier wird eine Ladezone eingerichtet. Die Entfernung zum Gebäude ist minimal, der Fuß- und Radweg wird nicht überfahren und der fließende Verkehr nicht erheblich behindert. In diesem Bereich wird ein Bestandsbaum entfernt, um eine ausreichende Länge der Ladezone herzustellen. Ersatzpflanzungen sind auf der Freifläche der Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe vorgesehen.

Die Feuerwehr benötigt eine Aufstellfläche nördlich der Kindertagesstätte. Diese wird an der Stettiner Straße eingerichtet. Die Zufahrt erfolgt über die bereits befestigte Ladezone. Die Poller sind für Rettungskräfte herausnehmbar.

Die Müllfahrzeuge halten auf dem Kirchheimer Weg und die Tonnen werden zum Fahrzeug gebracht. Eine Zufahrt auf die Stettiner Straße ist nicht erforderlich.

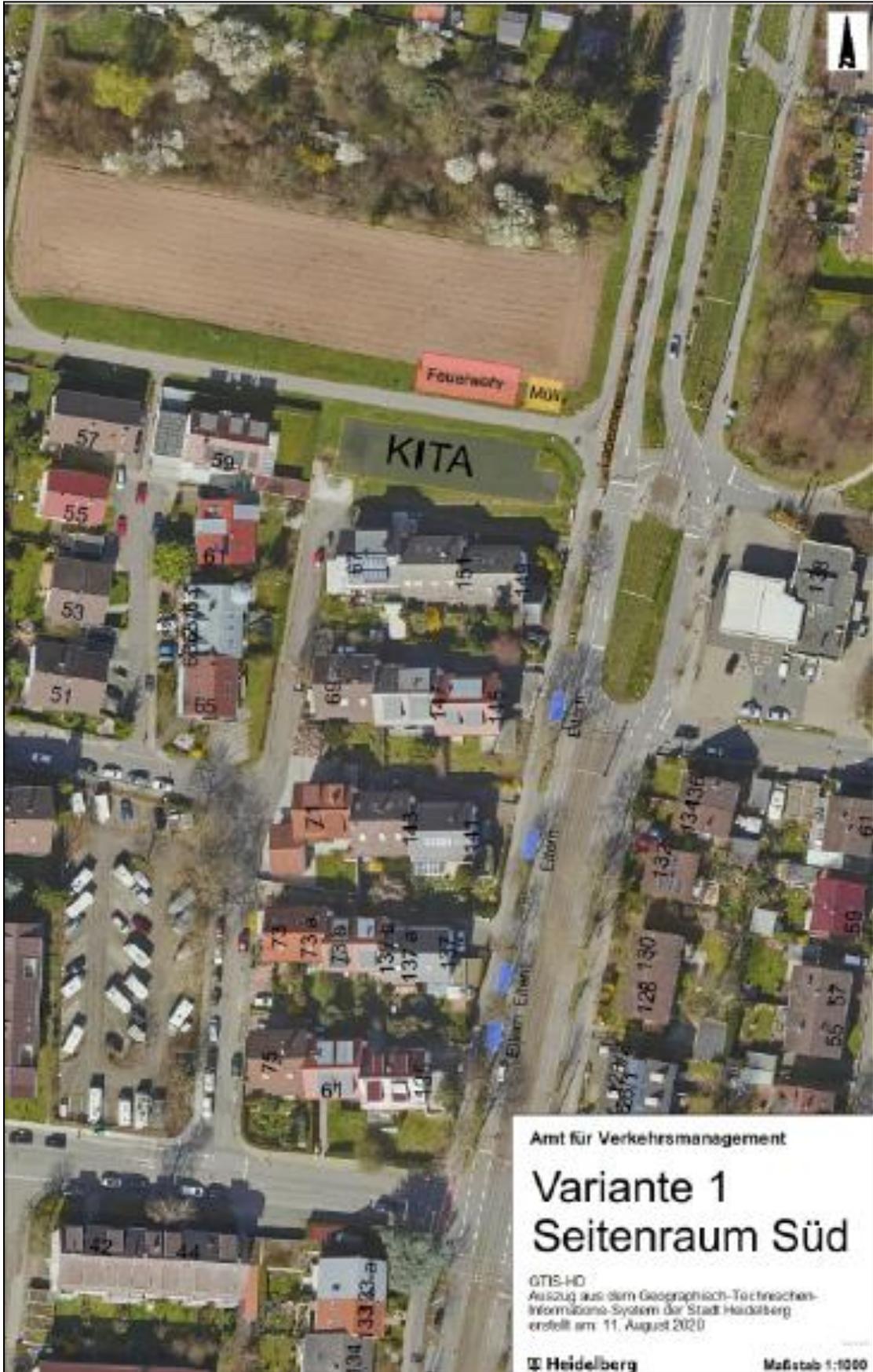
Mitarbeiterstellplätze werden nördlich bei den Kleingärten, neben dem bestehenden Parkplatz, nachgewiesen und angeboten.

Für den Hol- und Bringverkehr werden an der Schwetzingen Straße auf westlicher Straßenseite vier Stellplätze vorgehalten. Diese befinden sich im Seitenraum im Bereich des Grünstreifens. Die bereits bestehenden Stellplätze werden zukünftig entsprechend beschildert, sodass in den Hol- und Bringzeiten ein eingeschränktes Halteverbot besteht. Eltern können diese Stellplätze nutzen, um zu halten und die Kinder abzuholen bzw. zu bringen. Die Stellplätze sind von Norden und Süden anfahrbar und somit aus beiden Richtungen nutzbar. Bauliche Maßnahmen oder Versiegelungen sind aufgrund bestehender Stellplätze nicht erforderlich und es kommt zu keinen Konflikten mit dem Fuß- und Radweg. Dieses Angebot soll das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet reduzieren; eine teilweise Verlagerung in die Oppelner Straße ist dennoch möglich. Dies wird nach Inbetriebnahme der Kindertagesstätte beobachtet und bei Bedarf werden weitere Maßnahmen geprüft.

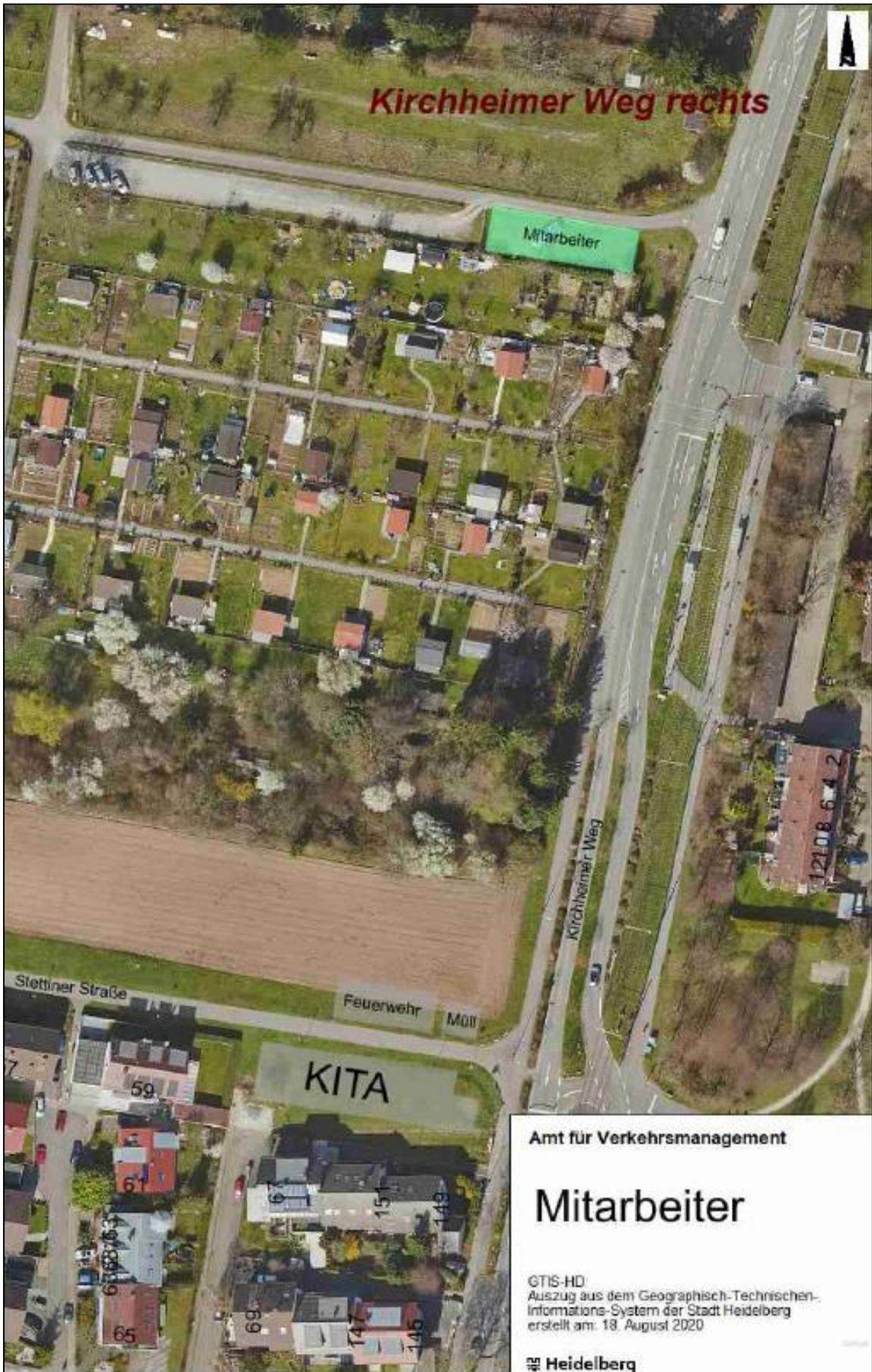
Der Kirchheimer Weg/die Schwetzingen Straße stellt eine stark befahrene Straße dar, bei welcher der Verkehr durch die Kindertagesstätte voraussichtlich nicht maßgeblich verstärkt wird.



Verortung der Lieferzone: Variante B



Verortung der Elternhaltezone: Variante 1



Verortung der Pkw- Stellplätze für Mitarbeiter

## **8.5 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung soll über den Anschluss an bereits bestehende Leitungen erfolgen. Eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Strom und Wasser sowie die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gegeben. Die Kapazität der bestehenden Leitungen und Einrichtungen sind in Bezug auf die ver- und entsorgungstechnischen Erfordernisse für das Plangebiet als ausreichend zu erachten, als weitergehende Maßnahme an der bestehenden Infrastruktur ist voraussichtlich nur die Verlegung einer leistungsstärkeren Stromleitung von Nöten.

## **8.6 Barrierefreiheit**

§ 9 des Straßengesetzes Baden-Württemberg verlangt, dass die Belange von Menschen mit Behinderungen und anderer Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung mit dem Ziel, möglichst weitreichende Barrierefreiheit zu erreichen, zu berücksichtigen sind. Konkretisiert werden die Anforderungen unter anderem in der DIN 18024 Teil 1 „Öffentlicher Raum“ sowie in der DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“. Inhalt der DIN sind Aussagen zur Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Straßen, Plätzen, Wegen, öffentlichen Verkehrsanlagen und öffentlich zugängigen Grünanlagen sowie für Zugänge zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Spielplätzen. Sie bildet neben den einschlägigen straßenbautechnischen Richtlinien eine der Grundlagen für die Planung des öffentlichen Raums.

Für die künftigen Gebäude werden die Bestimmungen der Landesbauordnung einschlägig. § 3 LBO „Allgemeine Anforderungen“ fordert, dass in die Planung von Gebäuden die Belange von Personen mit kleinen Kindern, Menschen mit Behinderung und alten Menschen nach Möglichkeit einzubeziehen sind.

Konkretisiert werden die Anforderungen in der DIN 18040 Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“ und der DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“. Die DIN-Norm 18040 Teil 1 regelt die Planung, Ausführung und Ausstattung von öffentlich zugänglichen baulichen sowie anderer Anlagen im Sinne von § 39 LBO.

Die Planung entspricht den gesetzlichen Vorgaben, die Kindertagesstätte ist barrierefrei erschließbar. Zwar ist der Erschließungsteg zur Außenspielfläche nicht barrierefrei nutzbar, jedoch kann diese ebenerdig barrierefrei erschlossen werden.

Zudem wurde insbesondere der Leitfaden „Barrierefrei - Planungsempfehlungen für den Neubau von Kindertagesstätten, Kindergärten, Schulen und Sportstätten“ des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg bei der Planung herangezogen.

## **8.7 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

(BNatschG) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist ein Vergleich der tatsächlichen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen.

<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Künftiges Bau-recht/Planung</b>	<b>Differenz</b>
Verkehrsfläche	213 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>	+ 31 m <sup>2</sup>
Gebäude	0 m <sup>2</sup>	623 m <sup>2</sup>	+ 623 m <sup>2</sup>
Davon Dachfläche begrünt	0 m <sup>2</sup>	494 m <sup>2</sup>	+ 494 m <sup>2</sup>
Sonstige versie- gelte Fläche (inkl. Teilversiegel- te Fläche)	49 m <sup>2</sup> teilversiegelt	608 m <sup>2</sup> (davon 535 m <sup>2</sup> teil- versiegelt)	+ 559 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.256 m <sup>2</sup>	1.043 m <sup>2</sup>	- 1.213 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.518 m<sup>2</sup></b>		

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege durchgeführt:

- Extensive Dachbegrünung
- Baumpflanzungen
- Begrünung von Einfriedungen und des Fluchtbalkons

Die durch die künftige Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Interesse einer Verbesserung der örtlichen sozialen Infrastruktur hingenommen.

Im Übrigen ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

## 8.8 Belange des Artenschutzes

In Bezug auf das Artenschutzrecht ist nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff BNatschG maßgebend. Gemäß § 44 BNatschG gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Fachgutachten eingeholt („Kindertagesstätte Stettiner Straße Heidelberg-Kirchheim - Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, erstellt durch das Büro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim, 27.04.2020). Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

*„Der Geltungsbereich beinhaltet eine unbebaute Freifläche (teilweise Wiese, teilweise landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche) und umfasst eine Fläche von insgesamt circa 0,27 Hektar. Das Flurstück 44554 ist eine stark eutrophierte ruderale Wiese (viel Hundekot) mit Trampelpfaden, geschotterten Stellplätzen und einer kleinen Korkenzieherweide, um die herum Gartenabfälle liegen. Ein rund 6 m breiter Grasstreifen (Kanaltrasse) verläuft nördlich der Stettiner Straße. Daran schließt sich ein Getreideacker an mit einem ca. 3,5 m breiten Grasstreifen im Osten. Ein verwilderter heckenartiger Gehölzstreifen mit Obstbäumen und Brombeergestrüpp bildet die nördliche Grenze zu den Kleingärten.*

*Es liegen keine Naturschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG sowie FFH-Lebensraumtypen kommen im Plangebiet oder angrenzend nicht vor. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans, Verbundflächen gem. Fachplan landesweiter Biotopverbund und Habitatpotenzialflächen gem. Zielartenkonzept (ZAK BW) sind nicht betroffen. [...]*

*Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Ein weiterer Prüfbedarf bezüglich Vögel besteht nicht. [...]*

*Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind für die Artengruppe Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. [...]*

*Amphibien: Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten, kann aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. [...]*

*Bei der kursorischen Überprüfung konnten keine essenziellen Futterpflanzenbestände festgestellt werden. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen. [...]*

*Ein Vorkommen von streng geschützten Insekten ist im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Für Totholzkäfer fehlen entsprechende Bäume und Libellen wegen fehlender geeigneter Gewässer. Für Wildbienen ist die Fläche nur wenig geeignet. [...]*

*Eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung wird empfohlen.*

*Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten, wie z. B. streng geschützte Säugetierarten sind aus gutachterlicher Sicht aufgrund der Lage des Eingriffsbereichs außerhalb des Verbreitungsgebietes der Arten, des Mangels geeigneter Habitats und Strukturen oder fehlender Nahrungspflanzen im Plangebiet nicht anzunehmen.*

*Gleiches gilt für Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Aufgrund allgemeiner Erwägungen, der landesweiten Verbreitung, der artspezifischen Standortansprüche und/oder der vorhandenen Nutzungen ist ein Vorkommen dieser Arten auszuschließen.*

*Streng geschützte, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten, sind auszuschließen und wurden nicht nachgewiesen.*

*Bei der Begehung des Plangebietes für den Bau einer Kindertagesstätte in der Stettiner Straße in Heidelberg-Kirchheim wurde ein Habitatpotenzial für Eidechsen (Zauneidechse, Mauereidechse) festgestellt. Um im Rahmen der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erhalten, wird eine vertiefende Untersuchung empfohlen (Zieger-Machauer GmbH, 27.04.2020, S. 15).“*

Die Empfehlung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung wird in der Planungskonzeption berücksichtigt.

Eine Untersuchung zu dem Habitatpotenzial für Eidechsen wurde im Juni/Juli 2020 in Form von drei Begehungsterminen bei „günstigem Reptilienwetter“ durchgeführt. Die Untersuchung („Kindertagesstätte Stettiner Straße Heidelberg-Kirchheim - Überprüfung zum Vorkommen von Eidechsen“, erstellt durch das Büro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim, 03.07.2020) kam schließlich zu folgendem Ergebnis:

*„An keinem der drei Erhebungstermine wurden Eidechsen registriert. Ein Vorkommen kann mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden. Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind auszuschließen. (Zieger-Machauer GmbH, 03.07.2020, S. 3).“*

## **9 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans**

### **9.1 Gemeinbedarfsflächen**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte“ dienen der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

### **Begründung:**

Um die die Errichtung einer Kindertagesstätte zu ermöglichen und die Nutzung planungsrechtlich zu sichern, werden diese als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ festgesetzt.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Kindertagesstätte Stettiner Straße“ durch die die Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Traufhöhe bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse in der Gemeinbedarfsfläche wird auf maximal zwei festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in Meter über Normalnull (ü.N.N.) auf 120,50 Meter ü.N.N. festgesetzt.

### **Begründung:**

Die Festsetzungen zu dem Maß der baulichen Nutzung beschränken die mögliche Bebauung auf ein städtebaulich verträgliches Maß und ermöglichen gleichzeitig einen bedarfsgerechten Bau einer Kindertagesstätte. Hierbei wurde sich an dem geplanten Raumprogramm und dem nötigen Raumbedarf für eine viergruppige Kindertageseinrichtung mit insgesamt 70 Betreuungsplätzen orientiert.

Durch die Lage am Rand des Ortskerns kann die Bebauung an der Siedlungskante durch einen Neubau abgeschlossen werden und klarer ausgebildet werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zudem gewährleisten, dass sich ein Neubau städtebaulich in die Umgebung einfügt. Insbesondere die Begrenzung der Traufhöhe soll zudem dafür sorgen, dass die umliegenden Wohngebäude möglichst nicht verschattet werden.

## **9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß Planeintrag ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Anlage eines Fluchtbalkons sowie des Erschließungsstegs mit einer lichten Durchfahrtshöhe von mindestens 3,60 m sind als Gebäudeteile der Kindertagesstätte auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **Begründung:**

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wurde aus der Bestandsbebauung der Umgebung abgeleitet.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich an der vorliegenden Objektplanung und beschränken sich auf den Gebäudeumriss, um die Versiegelung möglichst gering zu halten. Zudem ermöglicht der Abstand des Baufensters zu den Bestandsgebäuden, in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe des Gebäudes, dass eine Verschattung der bestehenden Wohngebäude vermieden wird.

Der geplante Steg über den Kirchheimer Weg, welcher zur Erschließung der Außenspielfläche genutzt werden soll und einen benötigten zweiten Fluchtweg darstellt, sowie der Fluchtbalkon selbst, befinden sich außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Um diese Anlagen zu ermöglichen, wurde die Festsetzung getroffen, dass diese als Gebäudeteile der Kindertagesstätte auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Obwohl die Durchfahrt unter dem Steg durch Rettungsfahrzeuge nicht vorgesehen und benötigt ist, wird die Angabe der mind. lichten Durchfahrtshöhe dennoch aus Sicherheitsgründen getroffen.

## **9.4 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein ca. 5,5 m breiter Grünstreifen als öffentliches Verkehrsgrün an dem Fuß- und Radweg vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche können zugelassen werden:

- Unbefestigter Randstreifen
- Zugangswege für die Außenspielfläche
- Feuerwehr-Aufstellfläche auf Schotterrasen

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibereich Kindertagesstätte vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche können zugelassen werden:

- Spielflächen und -anlagen
- Erschließungswege
- Erschließungsturm des Steges über die Stettiner Straße
- Gerätehütte
- Einhausung von Standplätzen für Müllbehälter

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad dieser Fläche ist auf 10% festgesetzt. Maximal 25% der privaten Grünfläche können teilversiegelt werden.

**Begründung:**

Die Vorgaben zum öffentlichen Verkehrsgrün dienen dem Erhalt der Grünstrukturen und sollen gleichzeitig die Erschließung der Außenspielfläche, sowie die Anlage einer Feuerwehr-Aufstellfläche ermöglichen, welche für die Anfahrt der Kindertagesstätte durch die Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen in Notfällen benötigt wird.

Die Vorgaben zur privaten Grünfläche dient der Anlage des Freibereichs der Kindertagesstätte. Diese wurde als Grünfläche festgesetzt, um diese möglichst naturnah auszugestalten. In diesem Zusammenhang wurden auch die Festsetzungen zum maximal zulässigen Versiegelungsgrad getroffen.

Aufgrund der Zweckbestimmung soll dennoch die Realisierung von Spielflächen und -anlagen sowie von benötigten Erschließungselementen ermöglicht werden. Zudem soll eine Gerätehütte und eine Mülleinhausung integriert werden, um die reibungslose Andienung von dem Kirchheimer Weg/der Schwetzinger Straße zu gewährleisten.

**9.5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

**Begründung:**

Der bestehende Fuß- und Radweg der Stettiner Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg dient dazu einen Fußweg zu ermöglichen, welcher nördlich an die Oppelner Straße anschließt. Hierdurch soll die fußläufige Erreichbarkeit der Kindertagesstätte verbessert werden und die Verknüpfung zur Stettiner Straße ermöglicht werden.

## **9.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Der verfügbare Dachflächenanteil ist vollständig mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

### **Begründung:**

Die Stadt Heidelberg hat sich mit dem im Jahr 2014 verabschiedeten Masterplan 100% Klimaschutz Ziele gesteckt, die mit dem im November 2019 beschlossenen 30-Punkte-Aktionsplan konkretisiert und geschärft wurden, wobei der Stärkung der klimaneutralen Stromerzeugung insgesamt ein großer Stellenwert zukommt.

Mit der getroffenen Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die verstärkte Nutzung solarer Energie mit den ökologischen und gestalterischen Prinzipien in Einklang zu bringen. Zu den verfügbaren Dachflächen zählen die dachbegrünter Flächen, die überbaut werden können, sowie die sonstigen freien Dachflächen ohne technische Aufbauten oder Dachöffnungen unter Einhaltung der Abstandsflächen zu den Außenwänden, die aus stadtgestalterischen Gründen notwendig sind.

## **9.7 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß Planzeichnung sind Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern, wobei konzeptbedingte Abweichungen insbesondere hinsichtlich der letztendlichen Position der zu pflanzenden Bäume zugelassen sind, sofern die Dichte der Bepflanzungen nicht reduziert wird.

Bei der Pflanzenauswahl sind standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Dachflächen mit einer Neigung zwischen 0 und 20 Grad sind gemäß Handlungsleitfaden „Heidelberger Dachgarten“ zur extensiven Dachbegrünung in Heidelberg“ zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratstärke muss im Durchschnitt mindestens 10 cm betragen. Die Substrathöhe darf 7 cm nicht unterschreiten. Die maximal zulässige Höhe beträgt 15 cm. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig.

Von der begrünten Dachfläche dürfen maximal 40 % der begrünten Fläche zugleich durch Anlagen für die solare Stromerzeugung überdeckt werden.

**Begründung:**

Die Festsetzung zur Pflanzenauswahl wird getroffen, um den Erhalt und die Beständigkeit der zu pflanzenden Strukturen zu gewährleisten. Die Bevorzugung einheimischer Arten dient unter anderem einer insektenfreundlichen Gestaltung.

Mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Solarenergienutzung wird angestrebt, die ökologischen Vorteile einer Dachbegrünung mit dem Klimaschutz-Ziel einer dezentralen, verbrauchernahen Solarenergiegewinnung zu verbinden. Mit der Dachbegrünung wird zugleich zur Minderung der ökologischen Defizite des Planungsgebiets ein artenreiches Habitat geschaffen, das Mikroklima verbessert und ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten.

## 9.8 Örtliche Bauvorschriften

### **Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Der Abstand von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens 1 m betragen.

Soweit die Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen zur Ausführung kommt, sind die Photovoltaikanlagen nur in aufgeständerter Form mit einem Abstand von mindestens 0,35 m von der Substratschicht des Gründachs zulässig. Die Maximalhöhe der Photovoltaikanlage (inkl. Konstruktionshöhe) beträgt ein Drittel des Abstandes zur nächstliegenden raumwirksamen Außenwand.

**Begründung:**

Die Festsetzung zu den Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie wird getroffen, um sicher zu stellen, dass gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden.

### **Gestaltung der unbebauten Flächen und Plätze**

(§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO Baden-Württemberg)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme notwendiger Erschließungsflächen sowie sonstigen mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Nebenanlagen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Standplätze für Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen, einzuhausen und/oder einzugrünen.

**Begründung:**

Angesichts des Klimawandels ist die Versiegelung von unbebauten Flächen und Plätzen auf das absolut Notwendige zu beschränken. Durch die gärtnerische Gestaltung und Pflege der Freiflächen kann ein positiver Beitrag zum Kleinklima geleistet werden.

Die bauliche Integration, Einhausung und Begrünung von Standplätzen für Müllbehälter kann die Qualität des öffentlichen Raumes und das Ortsbild bereichern. Die Festsetzung zur Einhausung von Standplätzen für Müllbehälter wird getroffen, um sicher zu stellen, dass gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden.

**Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um auf aktuelle Anforderungen bei der Sicherung und Ausgestaltung der Kindertagesstätte reagieren zu können, werden Einfriedungen jeglicher Art zugelassen. Einfriedungen sind größtenteils einzugrünen.

**Begründung:**

Die Festsetzung zu Einfriedungen wird getroffen, um sicher zu stellen, dass die Sicherheit der Kinder gewahrt ist und gleichzeitig gestalterische Fehlentwicklungen vermieden werden.

**9.9 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

**9.10 Nachrichtliche Übernahmen**

In der Planzeichnung ist die Lage in einem Wasserschutzgebiet nachrichtlich übernommen.

**9.11 Hinweise**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne durch die Festsetzungen des neuen ersetzt.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIB des WSG 222031 WW Rheinau liegt. Aus der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet können sich insbesondere ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die Anforderungen an die Dichtigkeit von Kanalleitungen oder die Versickerung von Niederschlagswasser ergeben.

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand

zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG) Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadtverwaltung Heidelberg ist über den Beginn des Erdaushubs mindestens 10 Werktage vorher zu unterrichten.

Entsprechend dem Masterplan 100% Klimaschutz der Stadt Heidelberg wird empfohlen, nachhaltige Energiestandards wie z.B. Passivhausstandard umzusetzen und insbesondere den Einsatz Erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Im Sinne der Ziele des Heidelberger Masterplans 100% Klimaschutz sind somit neben den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung weitere Energieeffizienzmaßnahmen zu prüfen.

Die private Grünfläche befindet sich innerhalb des „Kirchheimer/Rohrbacher Rings“, welcher unter anderem in dem Freiflächenstrukturkonzept der Stadt Heidelberg (2000) und in dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 als ein regionaler Grünzug dargestellt ist. Der Erhalt der Funktion als Grünzug ist Voraussetzung für die Grünflächennutzung, so dass eine naturnahe Gestaltung mit hohem Grünvolumen, die Durchlässigkeit für Kleintiere und ein weicher Übergang zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen grundlegende Gestaltungskriterien darstellen.

## **10 Verfahren und Abwägung**

### **10.1 Einleitungsbeschluss**

Der Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2020 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Heidelberger Stadtblatt am 19.08.2020.

### **10.2 Offenlagebeschluss**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

### **10.3 Satzungsbeschluss**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

## **11 Durchführung und Kosten**

### **11.1 Grundbesitzverhältnisse**

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Heidelberg. Durch den Bebauungsplan bleiben die Eigentumsverhältnisse unberührt.

Der Stadt Heidelberg entstehen durch die Umsetzung der Planung Kosten für die Errichtung der Kindertagesstätte und die Schaffung der zur Kindertagesstätte zugehörigen Außenspielfläche und Anlagen.

## **11.2 Bodenordnung**

Die Stadt Heidelberg ist Eigentümerin der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht vorgesehen.

## **12 Verzeichnis der Gutachten**

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse: „Kindertagesstätte Stettiner Straße Heidelberg-Kirchheim - Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, erstellt durch das Büro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim, 27.04.2020
- Beurteilung des Vorkommens von Eidechsen: „Kindertagesstätte Stettiner Straße Heidelberg-Kirchheim - Überprüfung zum Vorkommen von Eidechsen“, erstellt durch das Büro Zieger-Machauer GmbH, Altlußheim, 03.07.2020

## **13 Zusammenfassende Erklärung**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

### **13.1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

### **13.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

### **13.3 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

(wird nach Beschluss im Zuge der Ausfertigung eingefügt)

Heidelberg, den

Annette Friedrich  
Stadtplanungsamt