



# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kindertagesstätte an der Neckarstraße / Ecke Remsstraße“**

## **Begründung – Entwurf**

### **1. Planungsanlass/ öffentliches Interesse**

Vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben zum Ausbau der Kapazitäten im Bereich der Kinderbetreuung plant die Stadt Kornwestheim im Planbereich die Schaffung einer Kindertagesstätte. Vorgesehen ist eine Kindertageseinrichtung für 75 Kinder in 6 Gruppen, davon 3 Krippengruppen. Die neue Kindertagesstätte ergänzt das derzeit nur sehr geringe Angebot an Kinderbetreuungsplätzen im Bereich östlich der B27.

Das Bauvorhaben orientiert sich an den Empfehlungen des KVJS hinsichtlich Ausstattung und Mindestgrößen. So soll bei der neuen Kindertagesstätte insbesondere auch der Freiflächenanteil im geforderten Bereich von 8 – 10 m<sup>2</sup>/ Kind liegen, was eine kompakte (2-geschossige) Bebauung des Grundstücks bedingt.

Die Kindertagesstätte ist in der Bedarfsplanung der Stadt Kornwestheim aufgenommen. Der Planbereich umfasst die KITA mit den dazugehörigen Außenanlagen.

### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2649, 2650, 2652 und Teilbereiche der Flurstücke 2634 und 6853 . Die Fläche ist insgesamt ca. 2040 m<sup>2</sup> groß.

### **3. Übergeordnete Planungen**

Im Entwurf des Regionalplans befindet sich die Fläche des Geltungsbereichs innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kornwestheim als „Sonstige Grünfläche“ bzw. als „Parkanlage“ dargestellt. Bisher besteht der Bebauungsplan „Ob dem Klingelbrunnen“ Nr. 14 – 391 mit der Festsetzung „Grünflächen – Parkanlage“. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **4. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Neckarstraße Ecke Remsstraße“ erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 945 m<sup>2</sup> und folglich deutlich unter 20000 m<sup>2</sup>
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden

Somit werden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB eingehalten.

Es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und es handelt sich aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht um einen besonders schützenswerten Bereich.

Im sogenannten "beschleunigten Verfahren" kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die sich an den Entwurfsbeschluss anschließt, kann angemessen verkürzt werden. Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom -bericht sowie einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5. Städtebauliche Konzeption**

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nummer 2649, 2650 und 2652 und Teilbereiche der Flst. 2634 und 6853 im Eckbereich Rems- / Neckarstraße.

Das Gebäude der Kindertagesstätte ist als zweigeschossiger Bau mit Flachdach geplant und fügt sich mit seiner Kubatur gut in die Umgebung ein. Durch die Zweigeschossigkeit des Neubaus wird ein harmonischer Übergang zwischen gewerblicher Bebauung im Norden und der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Neckarstraße geschaffen.

Das neue Gebäude soll so weit wie möglich an der nördlichen Grundstücksgrenze stehen, um einen möglichst großzügigen, qualitätvollen, südorientierten Spiel- und Außenbereich für die Kinder zu schaffen. Der Zugang zur Einrichtung erfolgt von der Remsstraße aus. Dort sind auch die notwendigen Stellplätze vorgesehen.

Die vorhandene Baumreihe entlang der Neckar- und Remsstraße bleibt erhalten.

Im Westen grenzt die Kindertagesstätte an die öffentlichen Spielflächen des Wohngebiets „Wohnpark Neckarstraße“.

### **6. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr**

Das Grundstück ist durch die Remsstraße bzw. Neckarstraße verkehrlich erschlossen. Über die Remsstraße werden auch die erforderlichen Stellplätze angefahren.

### **7. ÖPNV**

Das Gebiet ist gut an den örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle „Neckarstraße“ der Linien 412 und 413 liegt ca. 180 m entfernt. Mit diesen Buslinien ist der Bahnhof mit der S-Bahnhaltestelle der Linien S4 und S5 in Richtungen Bietigheim / Marbach und nach Stuttgart zu erreichen.

### **8. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Gebiet ist vollständig mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

## **9. Vorschriften zum Umweltschutz**

### Altlasten

Altlastenvorkommen sind in diesem Gebiet nicht bekannt.

### Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse erarbeitet.

Für höhlenbrütende Vögel wurden keine relevanten Habitatstrukturen erkannt, die aktuell als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden könnten. Auf der Fläche wurden jedoch vier Nester freibrütender Vögel nachgewiesen.

Ist die Einhaltung des Zeitraums 1. Oktober bis 29. Februar für die Baufreimachung nicht möglich, muss unmittelbar vor der Entfernung von Gehölzen eine Überprüfung auf besetzte Nester durch qualifiziertes Fachpersonal durchgeführt und die weiteren Maßnahmen an die Ergebnisse der Untersuchung angepasst werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefundene Baumhöhle kann potenziell von verschiedenen Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden. Um langfristig einem Quartiersmangel zu vermeiden, ist im räumlich-funktionalen Zusammenhang der Baumaßnahme ein Fledermausnistkasten zu installieren. Diese können am KITA Neubau und am nördlich angrenzenden Gebäude, dem Techmoteum, angebracht werden.

## **10. Planungs- und bauordnungsrechtliche Darstellungen im Bebauungsplan**

### **Art der baulichen Nutzung**

Die Nutzung Mischgebiet (MI) fügt sich gut in die nördlich angrenzende mischgebietsartige Struktur sowie die angrenzenden Wohngebiete im Süden und Westen ein.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Das geplante Gebäude weist zwei Vollgeschosse auf und nimmt damit Bezug auf die umgebende Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen.

### **Flächen für Garagen und Stellplätze**

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

### **Grünordnerische Maßnahmen**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind gesetzlich keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas sollen die Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereiches erhalten bleiben.

werden folgende grünordnerische Vorgaben im Bebauungsplan geregelt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge,

- Begrünung der nicht genutzten Flachdächer,
- Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen.

Die Artenauswahl für die Baumpflanzungen erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt.

#### **11. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Kornwestheim.

#### **12. Kosten der Erschließung**

Für die Erschließung fallen keine Kosten an.

#### **13. Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	2040 m <sup>2</sup>	100,0 %
Mischgebietsfläche	ca. 1575 m <sup>2</sup>	77,2 %
Verkehrsfläche	ca. 465 m <sup>2</sup>	22,8 %

Kornwestheim, den

Ursula Keck  
Oberbürgermeisterin