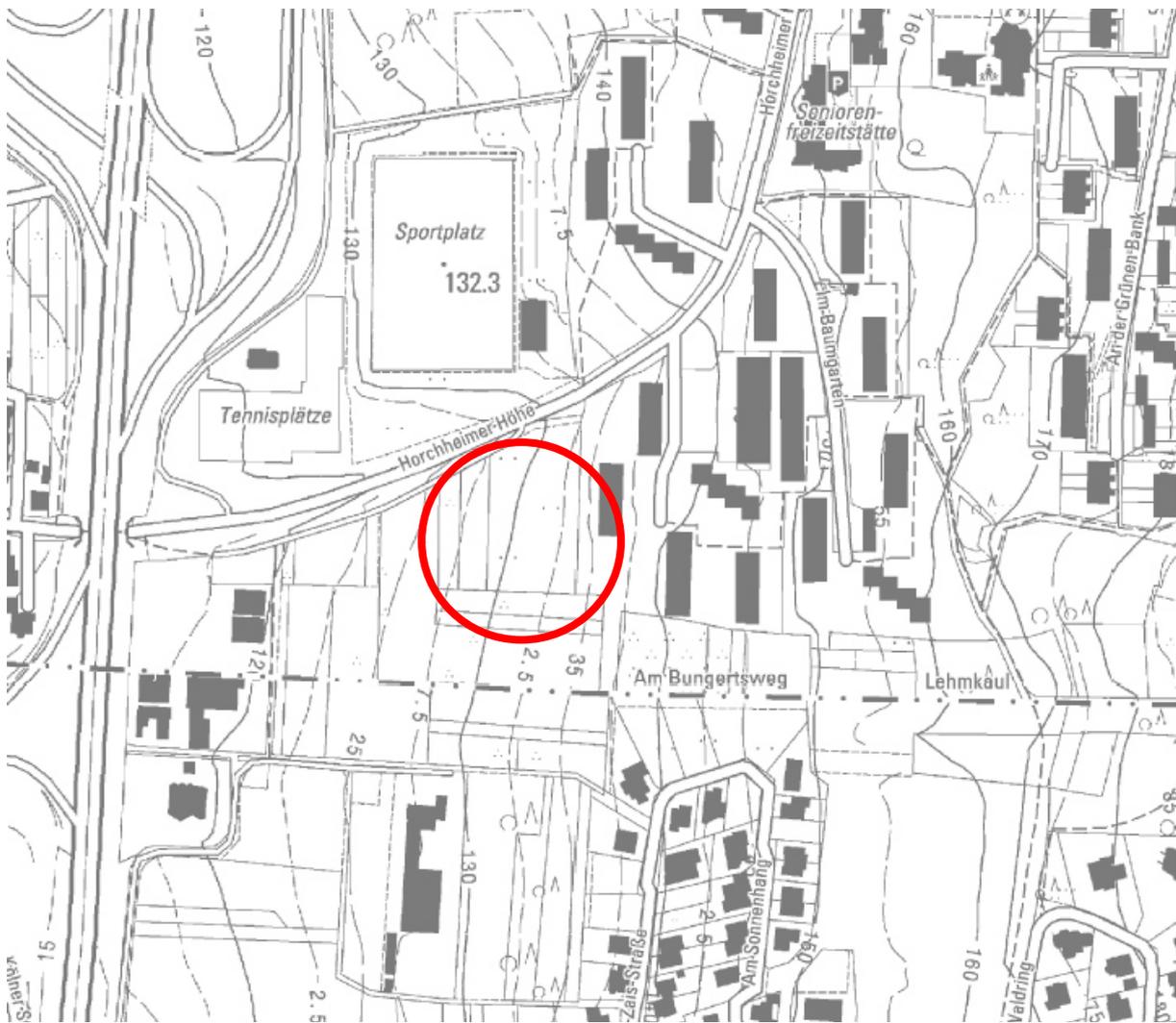


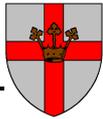
ENTWURF zur Konzeption

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 325 „Neubau Kindertagesstätte Horchheimer Höhe“



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

September 2016



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und –ziele	3
2. Plangebiet	3
2.1 Lage, Größe und bestehende städtebauliche Situation	3
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV	4
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006).....	4
3.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein- Westerwald 2016 (RROPneu)	5
3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
4. Erschließung des Plangebiets	6
5. Umweltbelange	7
5.1 Arten- und Naturschutz	7
5.2 Klimagerechte Stadtplanung	8
6. Planungsinhalte und städtebauliche Konzeption.....	9
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	9
6.3 Stellplätze und Nebenanlagen	10
6.4 Landespflegerische Festsetzungen.....	10
7. Bodenordnung und Kosten	10



1. Planungsanlass und –ziele

Die Kindertagesstätte (Kita) St. Hildegard im Stadtteil Horchheimer Höhe befindet sich derzeit in einem Wohngebiet zwischen den Straßen „An der Grünen Bank“ und „Horchheimer Höhe“. Grundstückseigentümer ist die katholische Kirchengemeinde St. Martin Pfaffendorfer Höhe. Die Kita ist mit einer Kapelle verbunden, die jedoch vom Bistum aufgegeben und abgerissen werden soll. Die Kita ist in Hohem Maße sanierungsbedürftig. Da sich die gesamte Versorgungsinfrastruktur der Kita in der angrenzenden Kirche/Kapelle befindet, müsste diese nach Abriss gänzlich neu hergestellt werden. Dies macht eine Sanierung des Bestandsgebäudes unwirtschaftlich, weshalb nur ein Neubau in Frage kommt. Ein Neubau am bisherigen Standort wurde aus den folgenden Gründen nicht weiterverfolgt. Zunächst müsste der Neubau parallel zum Betrieb der bestehenden Kita umgesetzt werden und im Anschluss der Abriss der Bestandsbebauung parallel zum Betrieb der neuen Kita erfolgen. Dies erfordert hohe Anforderungen an die Sicherung der jeweiligen Baustellen. Gleichmaßen stünde über einen längeren Zeitraum den Kindern kein adäquates Außengelände zur Verfügung, da dieses für die logistische Abwicklung der Baumaßnahmen benötigt würde. Darüber hinaus stellt das aufgeschüttete Gelände mit starker Hangneigung sehr hohe bautechnische Anforderungen. Aufgrund der vorgenannten Einschränkungen wurde für den Neubau ein Ersatzstandort gesucht. Da sich an diesen ebenfalls zahlreiche Anforderungen hinsichtlich Lage, Erschließung, Erreichbarkeit, Größe und insbesondere Verfügbarkeit stellen, reduzierte sich die Auswahl schnell auf ein rd. 3.500 m² großes städtisches Grundstück gegenüber des Sportplatzes an der Straße „Horchheimer Höhe“ am westlichen Rand des Stadtteils. Da sich die Fläche derzeit im Außenbereich befindet, ist für eine entsprechende bauliche Nutzung ein Bebauungsplan aufzustellen.

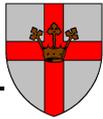
Mit Ausnahme der vorliegenden Fläche stehen im Stadtteil Horchheimer Höhe keine vergleichbaren Potentiale zur Verfügung. Da insbesondere Kitaplätze für die Kinder und Eltern des Stadtteils eine ausreichende Erreichbarkeit aufweisen sollten, sind die Standortalternativen entsprechend begrenzt. Das Ziel, nämlich im Stadtgebiet Koblenz eine breite und möglichst bedarfsgerechte Ausstattung mit Kitaplätzen zu schaffen, erhält hier ein hohes Gewicht. Den Belangen gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) kommt insofern im Rahmen des vorliegenden Verfahrens eine besondere Bedeutung zu. Aus den vorgenannten sind Standortalternativen nicht ersichtlich.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt Koblenz als Oberzentrum im nördlichen Rheinland-Pfalz einen anhaltend Hohen Bedarf an Kitaplätzen in den einzelnen Stadtteilen verzeichnet. Vorliegend besteht der Bedarf umso mehr, da die bestehende Unterbringungsmöglichkeit im Stadtteil nur noch kurzfristig zur Verfügung steht und zeitnah Ersatz geschaffen werden muss. Auch im Rahmen des Maßnahmenpaketes zur Umsetzung der Kindertagesstätten-Bedarfsplanung 2015-2016 ist u.a. der Erhalt einer Kindertagesstätte in bisheriger Kapazität der vorhandenen Kita St. Hildegard im Stadtteil Horchheimer Höhe Gegenstand der Beschlussfassung des Rates.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe und bestehende städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Horchheimer Höhe und wird im Norden durch das angrenzende Sportplatzgelände des FC 1911 Horchheim und im Osten durch das Wohngebiet „Im Baumgarten“ begrenzt. Im Süden und Westen schließen sich Freiflächen an.



Innerhalb des Plangebiets besteht derzeit keine bauliche Nutzung, es handelt sich überwiegend um Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen. Eine konkrete Erläuterung zum Umgang mit den Umweltbelangen ist Kapitel 5 zu entnehmen.

Die Geltungsbereichsgröße umfasst ca. 0,5 ha.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Koblenz ist eines der fünf Oberzentren (OZ) neben Trier, Mainz, Kaiserslautern und Ludwigshafen in Rheinland-Pfalz und damit ein Standort oberzentraler Einrichtungen und Verknüpfungspunkte im System von großräumigen Verkehrsachsen. Außerdem erfüllt die Stadt eine besondere Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Diese Funktionen sind zu sichern.

Die Stadt Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. In diesen Räumen, die thermisch stark belastet sind, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.

Das vorliegende Bebauungsplangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Stadtteil auf der rechten Rheinseite, der nur eine geringe Verdichtung aufweist. Insofern ist der betreffende Bereich gegenüber den Siedlungsstrukturen zwischen Rhein und Mosel oder auch nördlich der Mosel deutlich weniger thermisch belastet. Darüber hinaus sind der Stadtteil und das Plangebiet von großräumigen Freiraumstrukturen umgeben.

Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge. Das LEP IV charakterisiert das „Obere Mittelrheintal“ als einzigartige Landschaft. Durch den Status UNESCO-Weltkulturerbe ist das „Obere Mittelrheintal“ eine historische Kulturlandschaft von weltweiter Bedeutung bei gleichzeitig hoher Wertigkeit für die Naherholung im Raum Koblenz.

Des Weiteren befindet sich die Stadt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, der eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins besitzt und somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur ist. Das landschaftliche Umfeld hat eine hohe Bedeutung für die stadtnahe und die überörtliche Naherholung.

Als Oberzentrum im nördlichen Rheinland-Pfalz hat Koblenz zudem die Aufgabe, die oberzentralen Funktionen zu erfüllen und insbesondere öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen vorzuhalten, wie diese für einen Wohn-, und Arbeitsplatzschwerpunkt erforderlich ist.

Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 325 „Neubau Kindertagesstätte Horchheimer Höhe“ entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEP IV.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 (RROP 2006)

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den vorliegenden Planungsraum betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 dargestellt.

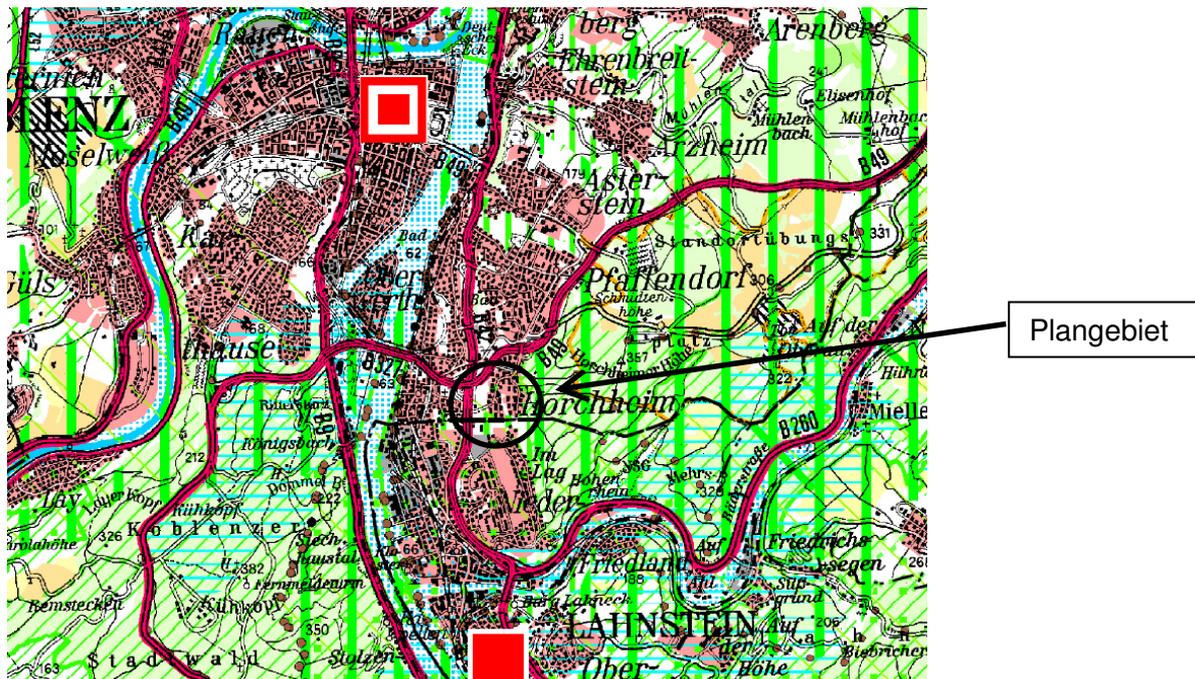


Abbildung 1: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 mit Darstellung der Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage, umgeben von Bau- und Verkehrsflächen sowie am Randbereich einer Grünstäur.

Des Weiteren weist auch der RROP dem Oberzentrum Koblenz die Weiterentwicklung der damit einhergehenden Funktionen zu. Hiermit geht auch die Bereitstellung der für einen Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt notwendigen Einrichtungen einher.

Die Planinhalte des Bebauungsplans entsprechen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2006.

3.3 Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2016 (RROPneu)

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat am 16. Juni 2016 zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (Anpassung an das LEP IV) die 3. Eingeschränkte Anhörung zum Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Hinweis: "Ziele des RROPneu stellen sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG dar. Sie sind damit nach § 4 ROG bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. An die zu treffenden Abwägungsentscheidungen werden insoweit höhere Anforderungen gestellt, als die künftigen Ziele des RROPneu in die Abwägung eingestellt werden müssen. Bei den Grundsätzen des RROPneu besteht keine Berücksichtigungspflicht. Diese können in die Abwägung eingestellt werden."

Die Inhalte der Gesamtkarte zur Neuaufstellung des RROP sind mit den Inhalten des RROP 2006 identisch.



Abbildung 2: Auszug aus der Gesamtkarte zum Entwurf 2014 des RROP mit Darstellung der Lage des Plangebiets

Die vorliegende Planung entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des RROPneu.

3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz stellt den Bereich des Plangebiets als Grünfläche dar. Die Planung ist insofern nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden soll.

4. Erschließung des Plangebiets

Die wegemäßige und leitungsgebundene Erschließung des Plangebiets kann über die Straße „Horchheimer Höhe“ sichergestellt werden. Die Straße ist zudem ausreichend Leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Da sich das Plangebiet am Ortsrand befindet und die Verkehrsfläche im betreffenden Bereich ein Gefälle aufweist, kann auf der Straße nicht geparkt werden. Der Zielverkehr zur Kindertagesstätte muss somit auf das Grundstück auffahren, um die Kindertagesstätte zu erreichen und das Gelände im Anschluss wieder zu verlassen. Dies erfordert, dass für den Hol- und Bringverkehr ausreichende Stellmöglichkeiten sowie eine Vorfahrt auf dem Kitagelände geschaffen werden muss. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Autos nicht auf der Horchheimer Höhe Parken und es hier zu Gefährdungen des fließenden Verkehrs kommt.

Die fußläufige Anbindung, die insbesondere bei Kindertagesstätten einen hohen Stellenwert aufweist, kann über vorhandene Gehwegflächen nur bedingt erfolgen. So ist Richtung Osten zur bestehenden Ortslage nur auf der gegenüberliegenden Straßenfläche der Horchheimer Höhe ein Gehweg vorhanden. Um die Kita verkehrssicher an die Ortslage anzubinden, wäre die Herstellen eines weiteren Gehwegs an der südlichen Seite der Horchheimer Höhe zuleitend. Aus diesem Grund umfasst der Geltungsbereich auch weitere Teile der Horchheimer Höhe Richtung Osten, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind. Die Flächen, die für einen Gehweg in ausreichender Breite erforderlich sind, befinden sich nicht



im Eigentum der Stadt. Es werden demnach Privatflächen überplant, die somit der Privatnützigkeit entzogen werden. Das öffentliche Interesse, zur verkehrssicheren, fußläufigen Anbindung der Kita, überwiegt hier jedoch das private Interesse des/der Grundstückseigentümer. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die flächenmäßige Inanspruchnahme der Privatgrundstücke verhältnismäßig gering ausfällt (ca. 100 m²).

5. Umweltbelange

5.1 Arten- und Naturschutz

Zur vollständigen Ermittlung der Umweltbelange und einer möglichen Betroffenheit des Artenschutzes wurde ein Fachbeitrag Naturschutz planbegleitend erstellt.

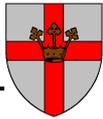
Der Untersuchung ist im Wesentlichen zu entnehmen, dass die Fläche ein optimales Vermehrungshabitat für den Hirschkäfer darstellt und mit Hoher Wahrscheinlichkeit auf der Fläche, insbesondere in den Stubben von mehreren, bereits im Vorfeld der Planung gefällten Obstbäumen, vorkommt. Die betreffenden Wurzelstubben sind im Maßnahmenplan des Fachbeitrags dargestellt. Darüber hinaus dient die Fläche zahlreichen Arten als Nahrungshabitat.

Da eine Betroffenheit des nach FFH-Richtlinie streng geschützten Hirschkäfers wahrscheinlich ist, werden aufgrund einer „worst case“ Annahme entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen und Hinweise aufgenommen wurden. Demnach ist die Baufeldräumung der Unteren Naturschutzbehörde 14 Tage vor Beginn mitzuteilen. Vor Durchführung der Räumung sind die Wurzelstubben der nummerierten Bäume 1 - 9 sowie der Holzstoß in der Strauchhecke an der Grundstückszufahrt, von einem anerkannten Fachmann auf dem Gebiet des Artenschutzes für die Tierart Hirschkäfer, auf das Vorhandensein von Brutstätten hin zu untersuchen.

Sollte sich hierbei der Verdacht bestätigen sind die betreffenden Puppenwiegen einschließlich der Wurzelstubben in eine eigens hierfür ausgewiesene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ordnungsbereich A 3) zu verbringen. Die Fläche ist anschließend einzuzäunen und dauerhaft als Wiese zu pflegen. Sollte sich der Verdacht nicht bestätigen, kann die Fläche in das Außengelände der Kita einbezogen werden.

Des Weiteren werden Bestandsbäume im Geltungsbereich zum Erhalt sowie eine Wiesenfläche an der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Auch entlang der Straße „Horchheimer Höhe“ werden ist die Entwicklung einer Wiesenfläche und Heckenstruktur vorgesehen. Ergänzend hierzu sind mehrere Baumpflanzungen vorgeschrieben. Die betreffenden Maßnahmen sind in die Planung als zeichnerische und textliche Festsetzungen eingeflossen.

Zur weitergehenden Kompensation des Eingriffs gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB werden zudem Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche getroffen. Demnach sind auf der externen Ausgleichsfläche A 5 (Teilfläche der Parzelle in der Gemarkung Horchheim, Flur 12 Flurstück Nr. 61/2) ca. 50 % der Sukzessionsgehölze, vorzugsweise im Umfeld vorhandener Altbäume/Hochstämme, einschließlich Wurzeln zu roden, die Fläche zu planieren und ein Landschaftsrasen regionales Saatgut anzusäen. Die Wiese ist als ein- bis zweischürige Obstwiese dauerhaft zu unterhalten. Auf der Wiese sind 12 dreimal verpflanzte Obsthochstämme 12 - 14 cm Stammumfang, Alte Sorten der Landschaft, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt und ist zudem in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen worden. Ebenso sind die Ausgleichsmaßnahmen als Textfestsetzungen in die Planungsinhalte eingeflossen.



Der Eingriff kann damit vollständig kompensiert werden. Soweit die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz umgesetzt werden, tritt auch kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ein.

Im weiteren Planverfahren werden die Unterlagen durch einen vollständigen Umweltbericht ergänzt, welcher die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelt, beschreibt und bewertet.

Neben den oben genannten Maßnahmen werden für die im Vorfeld der Planerarbeitung bereits gefälltten Obstbäume als Ersatz für die hierdurch ggf. verlorengegangenen Fledermausquartiere mehrere Nistkästen an Bäumen im Umfeld des nördlich vom Plangebiet gelegenen Sportplatzes angebracht. Die betreffenden Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs jedoch auf Flächen im Eigentum der Stadt. Die Maßnahmen werden insofern von der Stadt als Ersatz für die gefälltten Bäume umgesetzt. Da die Fällung der Bäume nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan verursacht wurde, werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst.

5.2 Klimagerechte Stadtplanung

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen – hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln – die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Maßnahmen der klimagerechten Stadtplanung sind hierbei u.a. eine Verringerung der Versiegelung, die Nutzung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotentiale statt neue unversiegelte Bereiche in Anspruch zu nehmen, den Einsatz von regenerativen Energiegewinnungsanlagen zu fördern um Luftschadstoffe zu reduzieren, die Förderung von Nutzungsmischungen um Verkehrsaufkommen zu reduzieren sowie der Erhalt von innerörtlichen Frei- und Erholungsflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung – es ist hierbei allerdings zu berücksichtigen, dass durch die Umsetzung der Planungsinhalte nicht alle Vorgaben oder Leitideen der klimagerechten Stadtplanung in den Festsetzungen des Bebauungsplans Niederschlag finden können. Die landespflegerischen Festsetzungen ermöglichen einen ausreichenden Erhalt von qualitativen Freiflächen im Plangebiet, gleichzeitig werden die im Plangebiet vorhandene Vegetation soweit wie möglich planungsrechtlich gesichert. Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beschränkt. Die Festsetzungen dienen insgesamt dazu, die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan legitimierten Baumaßnahmen auf das Klima so gering wie möglich zu halten und mögliche, spürbare Klimaveränderungen zu vermeiden.



6. Planungsinhalte und städtebauliche Konzeption

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Hierdurch kann dem primären städtebaulichen Ziel, nämlich der Errichtung einer Kindertagesstätte, in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

Zulässig im Plangebiet sind demnach, neben der Kita, alle in einem funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehenden baulichen Anlagen, wie z. B. Stellplätze, Zu- und Ausfahrten, Wege und Spielflächen sowie sonst. Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die maximale Beanspruchung der Fläche durch die vorgenannten baulichen Anlagen wird mit einer GRZ von 0,7 entsprechend begrenzt. Die Festsetzung dient sowohl der Schaffung eines angemessenen Verhältnisses zwischen bebauter und unbebauter Fläche und ermöglicht gleichzeitig im Rahmen Detailplanung auf veränderte Anforderungen oder Rahmenbedingungen einzugehen, ohne dass unmittelbar eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Darüber hinaus ist die Fläche der angrenzenden Straße Horchheimer Höhe sowie eine Teilfläche des Plangebiets entlang dieser in den Geltungsbereich integriert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ggf. im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ergänzende Maßnahmen innerhalb der Verkehrsfläche vorzunehmen, geschaffen, soweit diese erforderlich sind.

Es besteht somit auf Umsetzungsebene eine ausreichende planungsrechtliche Flexibilität für die Errichtung der Kita, der Gestaltung des Außengeländes, verkehrstechnische Maßnahmen sowie der Schaffung der Vorfahrt mit entsprechenden Stellplatzangeboten.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Das festgesetzte Baufenster orientiert sich hinsichtlich der Lage im Osten des Plangebiets nah an der vorhandenen Ortsrandbebauung, was sowohl städtebaulich, als auch von den topographischen Gegebenheiten der Fläche zielführend und sinnvoll ist. Hierdurch kann der überwiegende Teil der Fläche als Außengelände für die Kita zur Verfügung gestellt werden. Die Abmessungen des Baufensters gehen wenige Meter über den Bedarf eines derartigen Kitagebäudes hinaus, eröffnen somit aber Spielräume, um im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung auf bisher nicht vorhersehbare äußere Zwangspunkte durch Veränderungen der Gebäudeabmessungen oder der Gebäudestellung reagieren zu können.

Auf die Festsetzung einer Bauweise soll vorliegend verzichtet werden, da die Stellung des Gebäudes und seine Abmessungen durch das Baufenster abschließend definiert sind. Für die zusätzliche Festsetzung einer Bauweise besteht insofern keine städtebauliche Erforderlichkeit.

Die Ein- und Ausfahrt zur Kita soll ebenfalls im Osten des Plangebiets und damit nah an der vorhandenen Ortsrandbebauung und des geplanten Neubaus angeordnet werden. Auch dies ist unter städtebaulichen und topographischen Gesichtspunkten die geeignetste Variante, um die baulichen Maßnahmen möglichst nah an den bestehenden Baukörpern zu orientieren und nicht weiter in die westlich angrenzenden Freiflächen zu verschieben. Aus den vorgenannten Gründen ist entlang der Straße Horchheimer Höhe ein Bereich festgesetzt, der



für Ein- und Ausfahrten nicht zur Verfügung steht. Dies hilft gleichermaßen den in diesem Bereich zum Erhalt festgesetzten Baumbestand nicht durch eine Zufahrt zu gefährden.

6.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

6.4 Landespflegerische Festsetzungen

Auf Grundlage des vorliegenden Fachbeitrags Naturschutz (siehe auch Kapitel 5) wurden verschiedene landespflegerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

So wird die Pflanzung von 4 Bäumen entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, was den Baukörper zur freien Landschaft hin eingrünen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren soll. Weitere Baumpflanzungen, ebenso wie Erhalt von Bestandsbäumen sind ebenfalls im Pangebiet festgesetzt. Ergänzt wird dies durch Festsetzungen zu Entwicklung einer Wiesenfläche und Heckenstruktur entlang der Straße „Horchheimer Höhe“ sowie einer Wiesenfläche am südlichen Plangebietsrand (siehe Ordnungsbereich A 1 – A 4).

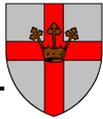
Aufgrund des Verdachts auf ein Hirschkäfervorkommen im Plangebiet ist zudem eine Fläche von ca. 225 m² als sog. Schutzzone festgesetzt. Soweit sich im Rahmen der Baufeldfreimachung der Verdacht bestätigt, sind die betreffenden Puppenwiegen inklusive der Wurzelstuben in die Schutzzone zu verbringen. Diese ist anschließend einzuzäunen und dauerhaft als Wiese zu pflegen. Die Fläche steht dem Außengeländer Kita zur Verfügung, wenn sich der Verdacht auf das Artvorkommen nicht bestätigt.

Zur Kompensation des Eingriffs werden zudem Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche (A 5) festgesetzt. Auf einer Teilfläche der Parzelle in der Gemarkung Horchheim, Flur 12 Flurstück Nr. 61/2 sind demnach ca. 50 % der Sukzessionsgehölze, vorzugsweise im Umfeld vorhandener Altbäume/Hochstämme, einschließlich Wurzeln zu roden, die Fläche zu planieren und ein Landschaftsrasen regionales Saatgut anzusäen. Die Wiese ist als ein- bis zweischürige Obstwiese dauerhaft zu unterhalten. Auf der Wiese sind 12 dreimal verpflanzte Obsthochstämme 12 - 14 cm Stammumfang, Alte Sorten der Landschaft, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Bodenordnung und Kosten

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich überwiegend im städtischen Eigentum. Zwei Einzelparzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 67 m² nördlich der geplanten Kita und entlang der Horchheimer Höhe befinden sich im Privatbesitz (Erbengemeinschaft). Diese sind im Bebauungsplan tlw. als öffentliche Verkehrsfläche sowie tlw. als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Des Weiteren befinden sich teile der im östlichen Verlauf der Horchheimer Höhe als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen im Privateigentum. Dies Teilflächen werden für die Herstellung eines ausreichend breiten Gehweges benötigt. Die Überplanung von Privatflächen und der damit verbundenen Entzug der Privatnützigkeit ist vorliegend unter Berücksichtigung des dringenden Bedarfs von Kitaplätzen sowie einer verkehrssicheren, fußläufigen Anbindung der Kita als vertretbar zu werten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine verhältnismäßig geringe Inanspruchnahme von Privatflächen handelt (insg. rd. 170 m²).

Parallel zum Bebauungsplanverfahren sollen die betreffenden Parzellen vom Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement erworben werden. Soweit dies gelingt, sind für die



Umsetzung der Planungsinhalte keine weitergehenden Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Durch die vorliegende Planung entstehen der Stadt Kosten zur Erstellung planungsrelevanter Gutachten und Untersuchungen sowie ggf. notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ebenso werden für die Umsetzung der Planinhalte (Bau einer Kindertagesstätte mit Außengelände, Stellplätze, Zufahrten usw.) Kosten verursacht. Eine konkrete Kostenschätzung hierzu liegt zum jetzigen Planungsstand noch nicht vor.