

Bauleitplanung

**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
Kirchheim - Kindertagesstätte Stettiner  
Straße**

07.42.00

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>6</b>
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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	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	Hinweise	37
<b>10</b>	<b>Verfahren und Abwägung</b>	<b>38</b>
10.1	Aufstellungsbeschluss	39
10.2	Offenlagebeschluss	39
10.3	Öffentlichkeitsbeteiligung	39
10.3.1	Bürger 1, Schreiben vom 09.09.2020	39
10.3.2	Bürger 1, Schreiben vom 05.05.2021	42
10.3.3	Bürger 2, Schreiben vom 06.05.2021	42
10.4	Behördenbeteiligung	44
10.4.1	Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 30.04.2021	44
10.4.2	Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 10.05.2021	44
10.4.3	Terranets, Schreiben vom 06.04.2021	46
10.4.4	Amprion, Schreiben vom 08.04.2021	46
10.4.5	Netze BW, Schreiben vom 12.04.2021	46

10.4.6	Polizei, Schreiben vom 19.04.2021	46
10.4.7	Gascade, Schreiben vom 20.04.2021	51
10.4.8	Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2, Schreiben vom 26.04.2021	52
10.4.9	Abwasserzweckverband, Schreiben vom 27.04.2021	52
10.4.10	Telekom, Schreiben vom 03.05.2021	53
10.4.11	Nachbarschaftsverband, Schreiben vom 05.05.2021	54
10.4.12	Vodafone, Schreiben vom 06.05.2021	54
10.4.13	Deutsche Post DHL, Schreiben vom 12.05.2021	55
10.4.14	Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 06.05.2021	55
10.4.15	MVV Energie AG, Schreiben vom 16.06.2021	55
10.5	Abwägungs- und Satzungsbeschluss	556
<b>11</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>56</b>
11.1	Grundbesitzverhältnisse	56
11.2	Bodenordnung	56
<b>12</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b>	<b>57</b>

## **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:

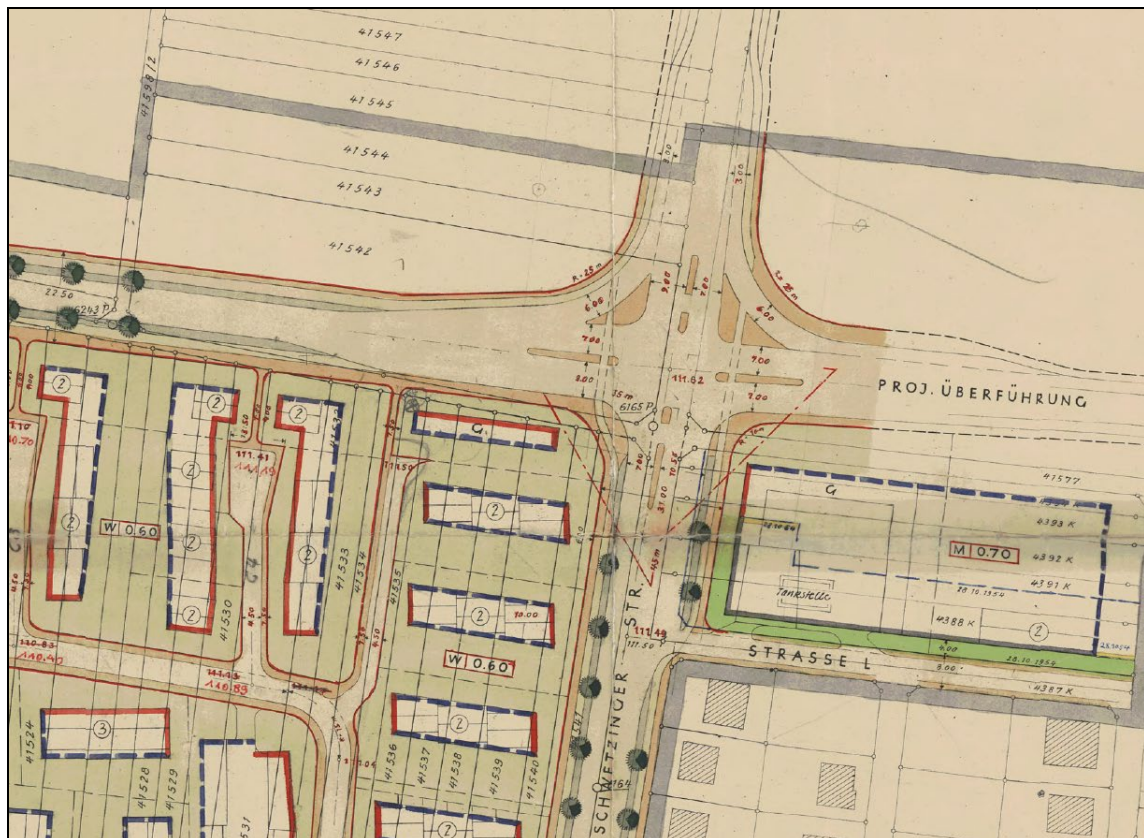
- Innenentwicklung- vor Außenentwicklung

- 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 Erhaltungsziele 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 Schwetzingen Straße im Osten, durch die Wohnbebauung der Oppelner Straße 67, der Schwetzingen 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 02.08.2021.

## **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

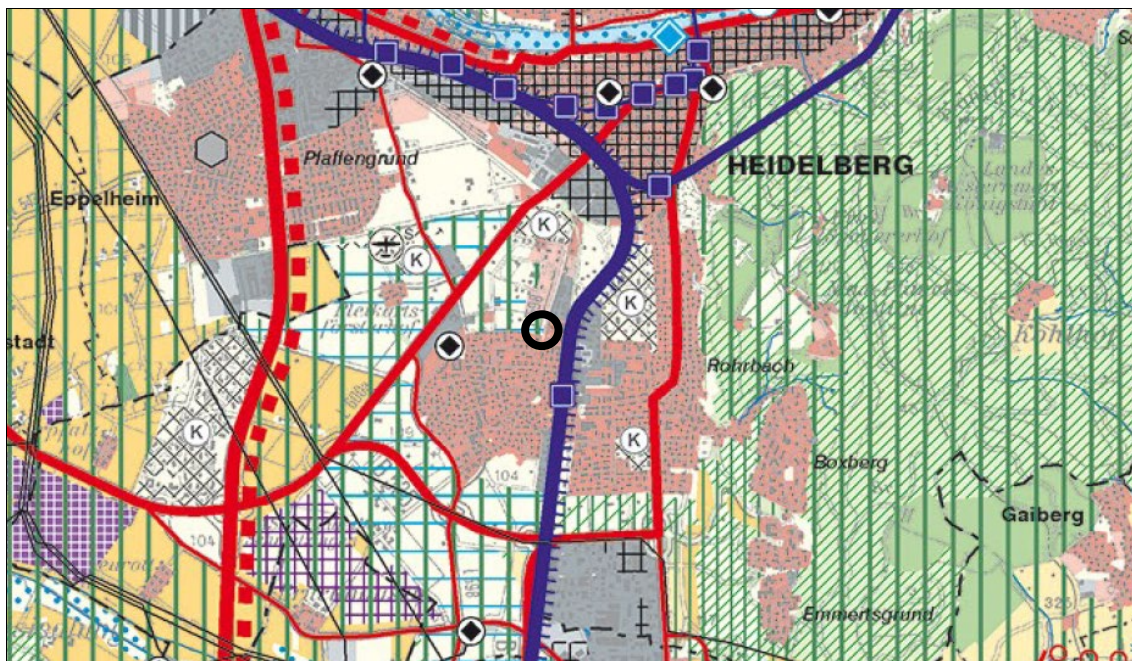
### Gemeindebezogene Vorgaben

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

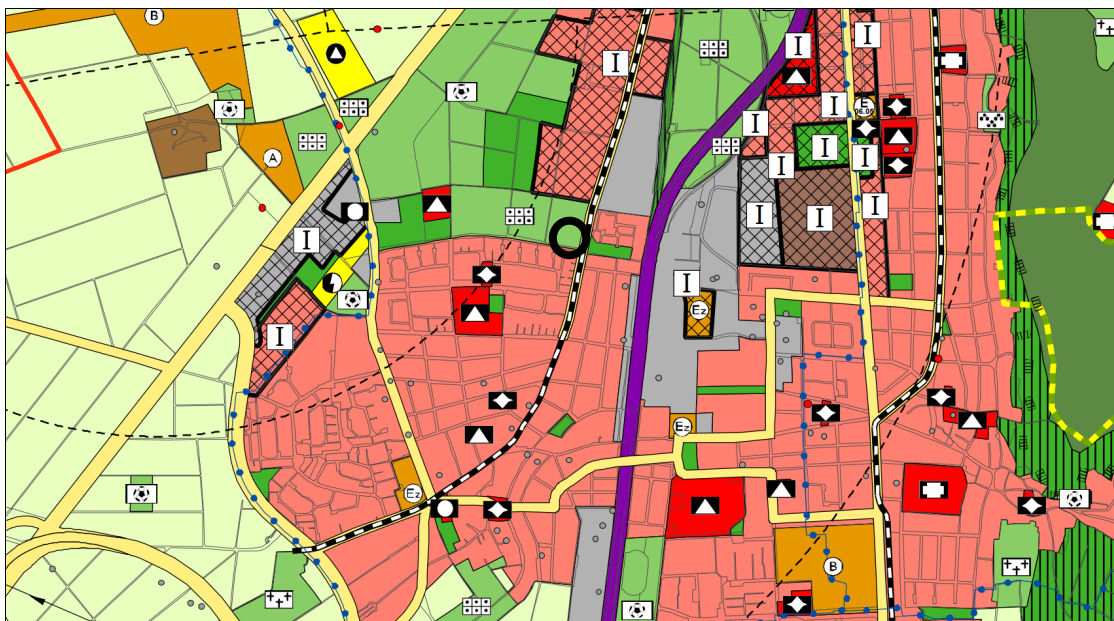
In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Eine Kindertagesstätte dient der Wohnnutzung, weshalb sich die Planung in die Flächenausweisung des einheitlichen Regionalplans einfügt. Nördlich angrenzend, im Bereich 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 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, rechtswirksam seit dem 15.07.2006 und am 07.07.2020 insgesamt neu bekannt gemacht, ist die südliche Fläche des Bebauungsplans als Wohnbaufläche und die nördliche Fläche des Bebauungsplans als Fläche für Kleingarten- und Kleintierzuchtanlagen dargestellt.

Da im Bereich der „Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage“ lediglich der 0,1 ha große Freibereich der Kindertagesstätte vorgesehen ist, wird von einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes abgesehen.



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.

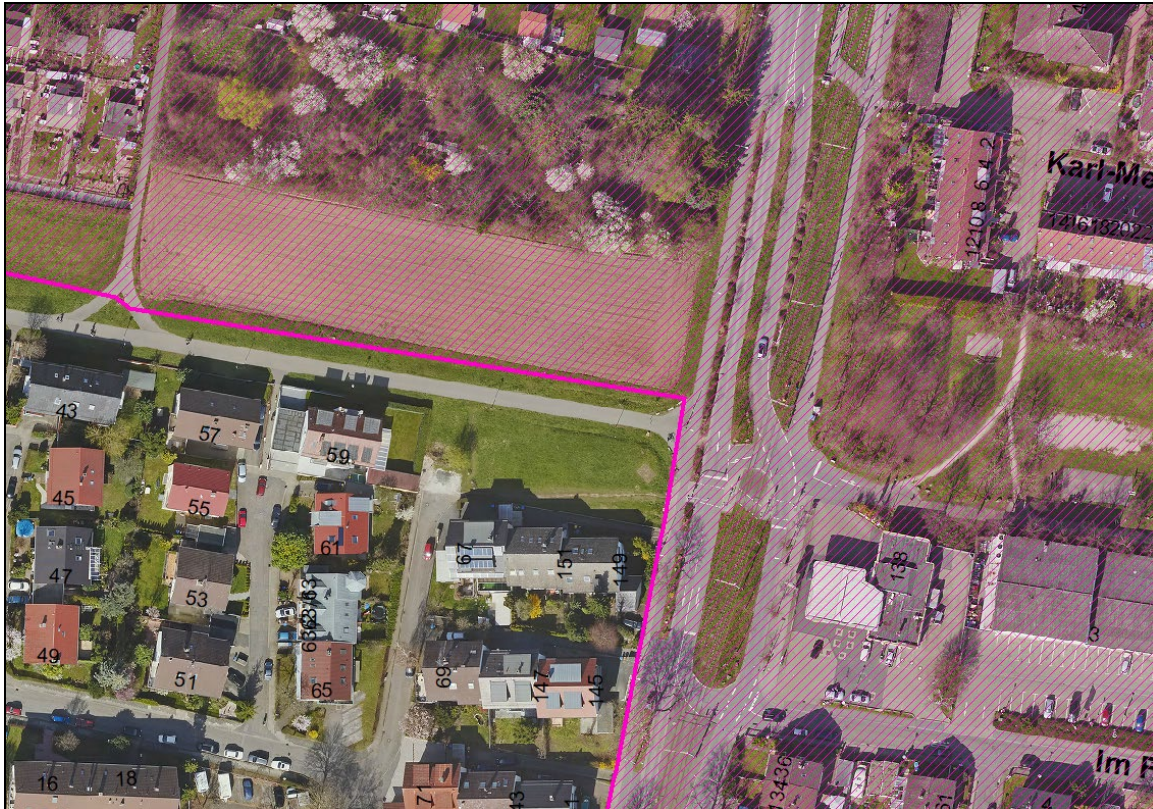
### Schutzgebiete und -objekte (gem. §§ 31-36 BNatSchG)

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. Das gesamte Plangebiet befindet sich zudem in der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets Mannheim-Rheinau (WSG 226031). Die Vorgaben der Rechtsverordnung der Stadt Mannheim sind somit im gesamten Plangebiet zu beachten.

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.



Abgrenzung des Wasserschutzgebiets WSG 222031 WW Rheinau der Kategorie IIIB

## 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.

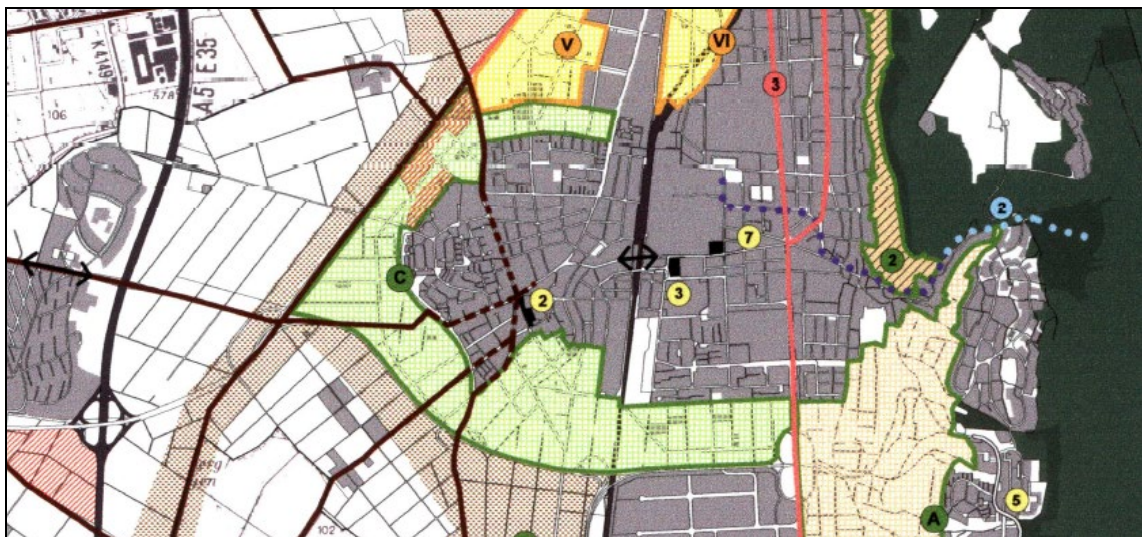
## 5.2 Freiflächenstrukturkonzept

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 Handlungsleitfadens 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 Oppelner 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**

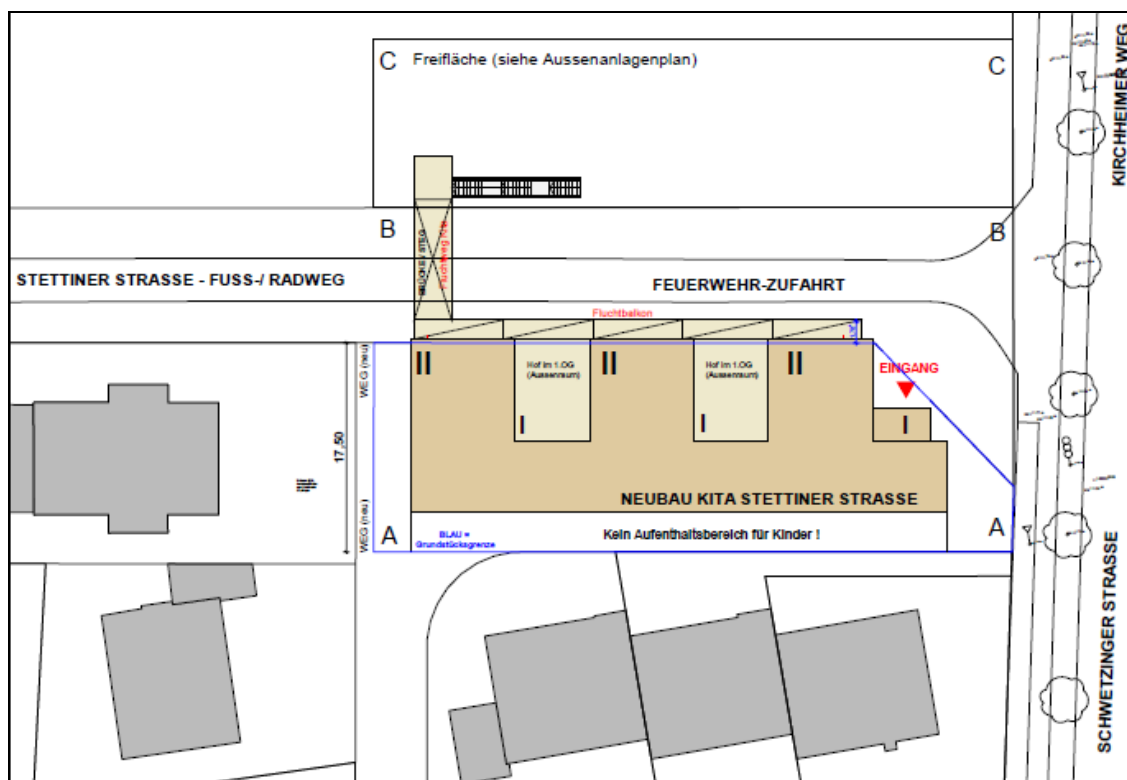
Für die Errichtung einer Kindertagesstätte ist ein zweigeschossiger Gebäuderiegel mit einer Grundfläche von circa 600 m<sup>2</sup> geplant. Die Ausrichtung erfolgt in Ost-West-Richtung und orientiert sich hierbei an der Stettiner Straße. Der Eingang zum Gebäude befindet sich im östlichen Bereich an 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.

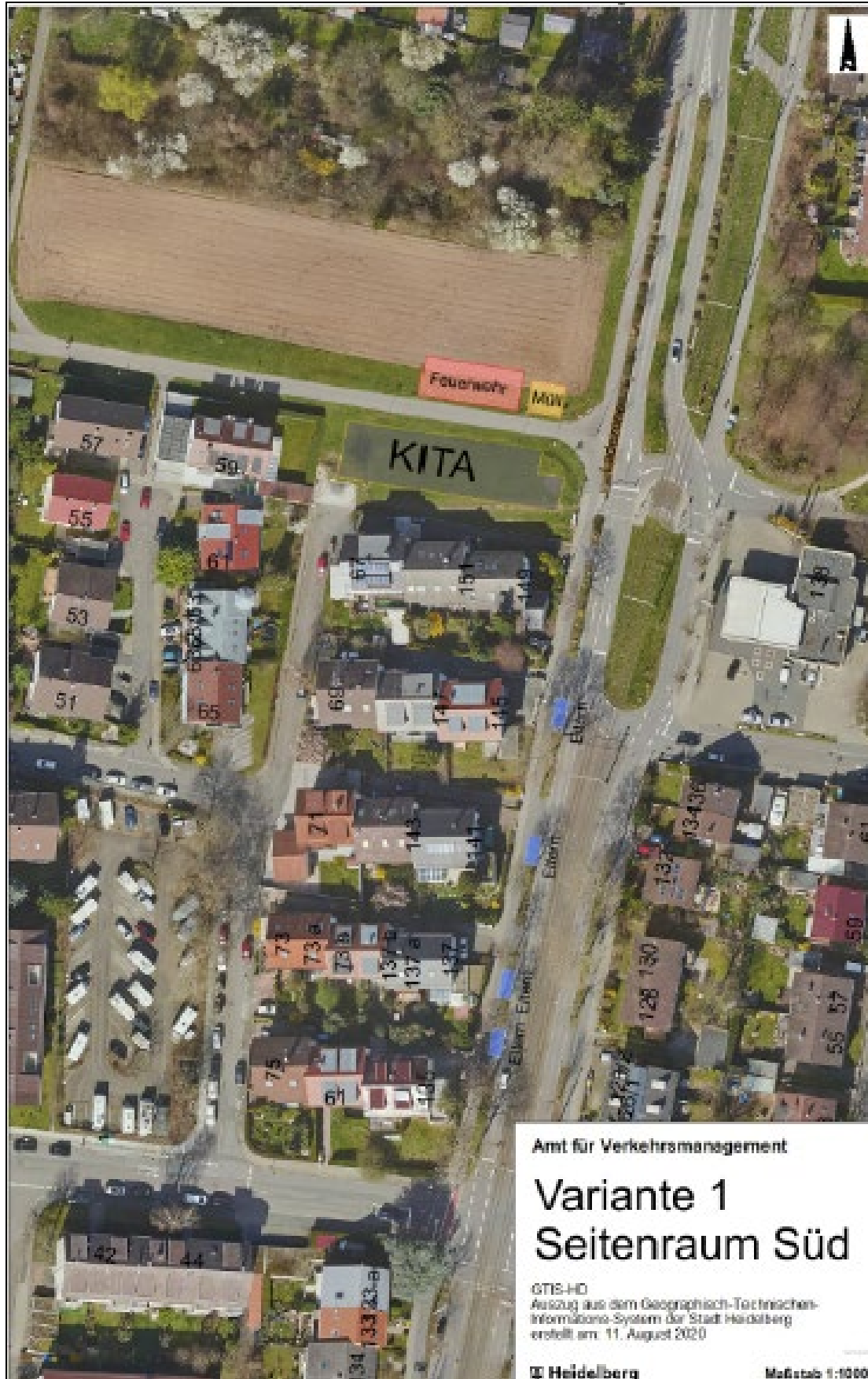


Für den Hol- und Bringverkehr werden an der Schwetzingen Straße auf westlicher Straßenseite vier Stellplätze vorgehalten. Diese befinden sich im Seitenraum im Bereich des Grünstreifens. Die bereits bestehenden Stellplätze werden zukünftig entsprechend beschildert, sodass in den Hol- und Bringzeiten ein 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.

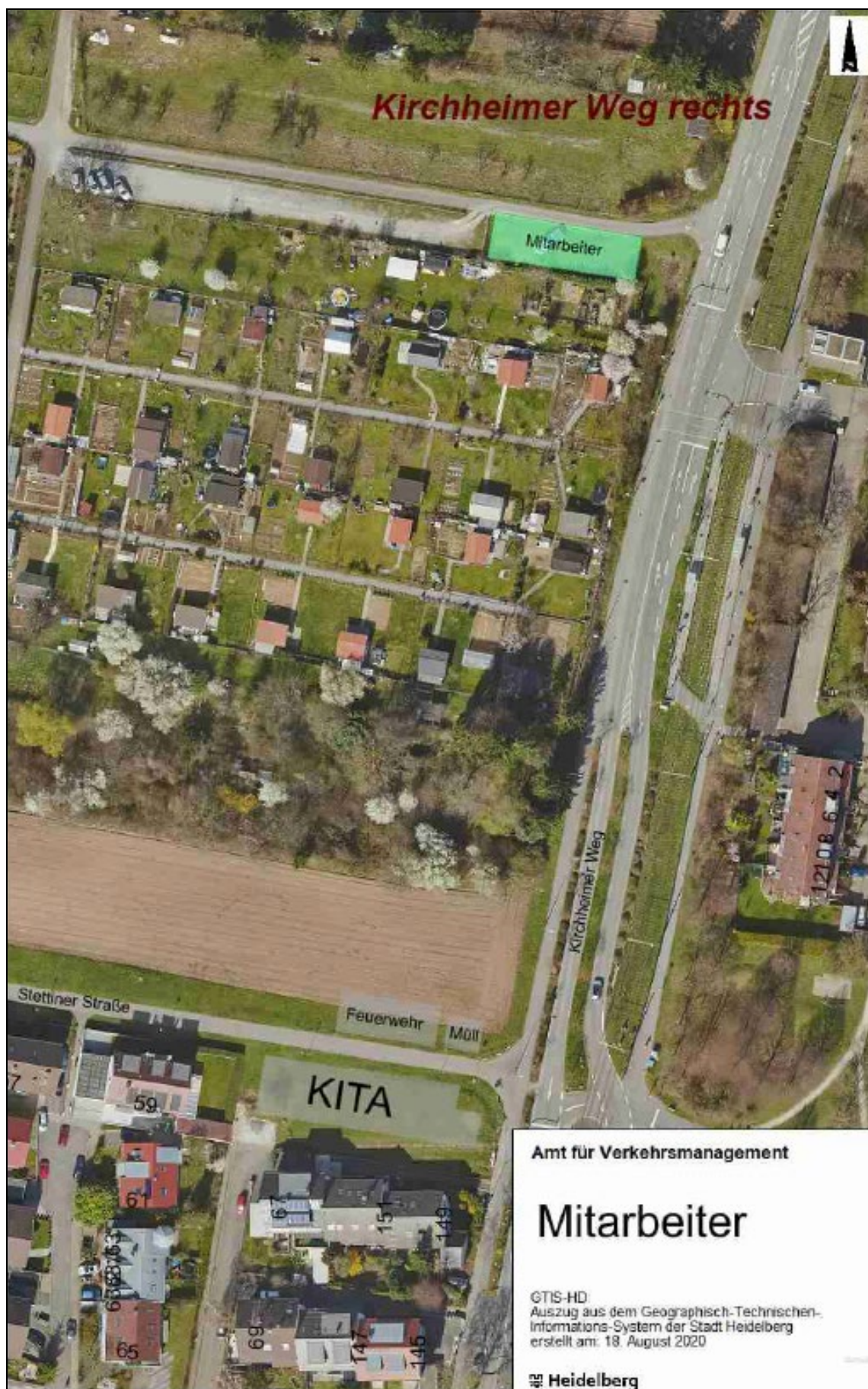
Der Kirchheimer Weg/die Schwetzingen Straße stellt eine stark befahrene Straße dar, bei welcher der Verkehr durch die Kindertagesstätte voraussichtlich nicht maßgeblich verstärkt wird.



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 zugänglichen 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.

Nutzung	Bestand	Künftiges Bau-recht/Planung	Differenz
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 versiegelte Fläche (inkl. Teilversiegelte Fläche)	49 m <sup>2</sup> teilversiegelt	608 m <sup>2</sup> (davon 535 m <sup>2</sup> teilversiegelt)	+ 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 Habitate 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 dachbegrünten Flächen, die überbaut werden können, sowie die sonstigen freien Dachflächen ohne technische Aufbauten oder Dachöffnungen unter Einhaltung der Abstandsflächen zu den Dachkanten, 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 auf dem Dach muss mindestens 1 m zur Dachkante 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 Dachkante.

**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 Hinweise**

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

**Wasserschutzgebiete**

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone IIIB des WSG 222031 WW Rheinau liegt. Das gesamte Plangebiet befindet sich zudem in der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets Mannheim-Rheinau (WSG 226031). Die Vorgaben der Rechtsverordnung der Stadt Mannheim sind somit im gesamten Plangebiet zu beachten. 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.

### **Denkmalschutz**

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.

### **Masterplan 100% Klimaschutz**

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.

### **Grünzug „Kirchheimer/Rohrbacher Ring“**

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**

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 Erhaltungsziele 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 er-

forderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

### 10.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksbeirat Kirchheim (mit Beschluss vom 10.03.2020) und der Bau- und Umweltausschuss (mit Beschluss vom 30.06.2020) haben dem Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Stettiner Straße“ empfohlen.

Der Aufstellungsbeschluss 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

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung – jeweils in der Fassung vom 16.12.2020 - zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

### 10.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Offenlage erfolgte nach Bekanntmachung im „stadtblatt“ vom 31.03.2021 in der Zeit vom 08. April 2021 bis einschließlich 07. Mai 2021 im Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg und im Internet unter [www.heidelberg.de/Leben/Die Stadt/ Stadtplanung/Aktuelle Planverfahren](http://www.heidelberg.de/Leben/Die%20Stadt/Stadtplanung/Aktuelle%20Planverfahren). Folgende Äußerungen wurden von Seiten der Öffentlichkeit vorgetragen:

#### 10.3.1 Bürger 1, Schreiben vom 09.09.2020

Im Vorfeld der öffentlichen Auslegung meldete sich „Bürger 1“ mit Schreiben vom 09.09.2020:

Nichts desto trotz, dass wir der Auffassung sind, dass dieses im aktuellen Bebauungsplan noch als Garagengrundstück ausgewiesene Grundstück völlig ungeeignet zum Bau einer Kindertagesstätte ist, haben wir große Bedenken zum Verkehrskonzept.

Wie wir aus der Beschlussvorlage 0052/2020/BV entnehmen konnten, soll die Kindertageseinrichtung aus vier Gruppen bestehen und der Zugang soll über den Kirchheimer Weg/Schwetzingener Straße mit Fuß- und Radweg in die Stettiner Straße erfolgen. Darin sehen wir ein großes Gefahrenpotential.

Wie uns mitgeteilt wurde, sind für die Mitarbeiter/innen nur zwei Parkplätze vorgesehen, hinzu kommt noch der tägliche Anlieferverkehr sowie das „Eltern-Taxi“. Einen störungsfreien Ablauf kann bei Ihrer Planung nicht gewährleistet werden. Unsere großen Bedenken sind auch, dass eine Vielzahl der Eltern in die Stichstra-

ße Oppelner Straße einfahren, die Autos abstellen, um die Kinder in die Kita zu begleiten. Dadurch werden wir gehindert unser Grundstück zu verlassen, da die Straße dann zugeparkt ist. In einem Notfall könnten weder Feuerwehr noch Rettungswagen unser Haus erreichen. Ferner müssten die Eltern rückwärts aus der Straße herausfahren, was eine große Gefahr für Kinder besonders mit kleinen Fahrrädern und Rollern darstellt.

In Ihrem Planungskonzept führen Sie an, dass der Außenbereich über einen Steg über die Stettiner Straße erreichbar sein wird. Wie sieht es hier mit Barrierefreiheit aus. Können auch Kinder mit eingeschränkter Mobilität diesen Außenbereich nutzen.

Daher ist es für uns unverständlich, dass genau an dieser Stelle eine Kindertagesstätte gebaut werden soll, obwohl der Stadtverwaltung ein weitaus besser geeignetes Grundstück an der Stettiner Straße/Pleikartsförsterstraße mit Anbindung an die Sportstätte Süd sowie in unmittelbarer Nähe des Alla hopp Spielplatzes inklusive genügend Platz für ein ausgearbeitetes Verkehrskonzept zur Verfügung steht. Mit dem aktuellen Bebauungsplan der Kindertagesstätte Stettiner Straße sind wir nicht einverstanden.

**Behandlung:**

Bei einer Anfahrt der Kindertagesstätte mit dem Auto kann die Erschließung unmittelbar von den Stellplätzen entlang des Kirchheimer Wegs über die bestehenden Fußwege bis zu dem Eingangsbereich der Kindertagesstätte erfolgen. Der Zugang mit dem Fahrrad und zu Fuß sind ebenfalls durch die bestehenden Fuß- und Radwege sowie den neuen Fußweg an der Oppelner Straße gegeben. Die Stettiner Straße und der dort positionierte Eingangsbereich der Kindertagesstätte sollen auf Höhe der Stettiner Straße durch Poller gesichert werden, um zu verhindern, dass Gefahren durch einfahrende Autos zustande kommen.

In dem Verkehrskonzept ist die Fläche für die Stellplätze der Mitarbeiter/innen erweiterbar und könnte, falls hierzu Bedarf besteht, um weitere Stellplätze ergänzt werden.

Für den Anlieferverkehr ist eine Ladezone im westlichen Seitenraum des Kirchheimer Wegs, auf Höhe der Stettiner Straße geplant, um den Fuß- und Radweg der Stettiner Straße selbst nicht zu beeinträchtigen. Auch der fließende Verkehr des Kirchheimer Wegs/der Schwetzinger Straße wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Um Stellplätze für das „Eltern-Taxi“ zu schaffen und eine Nutzung der Stichstraße Oppelner Straße hierfür zu vermeiden, sind vier Elternparkplätze im westlichen Seitenraum südlich der Kindertagesstätte mit eingeschränktem Halteverbot innerhalb der Stoßzeiten der Kindertagesstätte geplant. Mehr oder anders angeordnete Elternstellplätze sind aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nicht möglich.



Bei einem ordnungsgemäßen Parken in der Stichstraße der Oppelner Straße wird die Fahrspur weiterhin für Rettungsfahrzeuge nutzbar sein. Falls es zu Beeinträchtigungen kommen sollte, ist für die Feuerwehr eine Anfahrt z.B. über die Stettiner Straße und eine Erreichbarkeit des Hauses zu Fuß möglich und die Andienung damit gewährleistet.

Falls Beeinträchtigungen in der Oppelner Straße auftreten sollten, sind jedoch weitere Maßnahmen zur Verkehrssicherung zu prüfen.

Der Zugang zur Außenspielfläche über den geplanten Steg, welcher über die Stettiner Straße führt, kann nicht barrierefrei ausgestaltet werden. Der Außenbereich ist dennoch für Kinder mit eingeschränkter Mobilität nutzbar und ebenerdig erschließbar.

Die Hinweise zum Verkehrskonzept sowie die vorangegangenen Ausführungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Die Anmerkungen wurden an den Bauherrn (Hochbauamt) bzw. an die zuständigen Planer sowie an das zuständige Fachamt weitergegeben. Detailfragen zur Ausführung des Verkehrskonzepts sind im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme zu lösen. Maßnahmen zur Verkehrslenkung und Verkehrssicherung, wie beispielsweise die Errichtung eines Pollers zur Schließung der Stichstraße Oppelner Straße, können bei Bedarf installiert werden. Auf Planungsebene des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen.

Der gewählte Standort an der Stettiner Straße trägt gegenüber der Fläche an der Stettiner Straße/ Pleikartsförster Straße den Vorteil, dass eine ungenutzte Baulücke im Siedlungsgefüge durch den Bau der Kindertagesstätte geschlossen wird. Die Bebauungsstruktur der Umgebung wurde bei der Planung des Gebäudekörpers aufgenommen und der Siedlungsrand des Stadtteils Kirchheim wird städtebaulich zur Stettiner Straße hin abgeschlossen.

Im Bebauungsplan „Kirchheim Nord“ waren für den Teilbereich des Vorhabens, auf dem das Gebäude der Kindertagesstätte entstehen soll, „Garagen“ festgesetzt. Das heißt, dass planungsrechtlich für diesen Bereich bereits eine Bebauung vorgesehen war. Durch die kompakte Bauweise der Kindertagesstätte wird der Flächenverbrauch zudem geringgehalten. Eine Kindertagesstätte wäre an dem Standort der Stettiner Straße/ Pleikartsförster Straße ebenfalls nicht mit dem dort rechtskräftigen Bebauungsplan „Beiderseits des Kirchheimer Weges, 2. Änderung“ umsetzbar und eine Änderung des Planungsrechts wäre vonnöten. Darüber hinaus wird für diesen Bereich keine hochbauliche Entwicklung vorgesehen, denn für diesen Bereich werden „Stellplätze für Sportgebiet und Kleingartenanlage“ festgesetzt.

Perspektivisch sind neben einer potentiellen Erweiterung der Stellplatzflächen jedoch auch andere Nutzungen vorstellbar, welche ggf. einen größeren Flächenbedarf aufweisen. Die Fläche liegt innerhalb des Projektgebietes „Wohnsportpark“ sowie an der Grünzäsur entlang der Stettiner Straße, welche Teil des „Kirchheimer/Rohrbacher Rings“ ist, und kann in diesem Zusammenhang große Entwick-

lungspotentiale aufweisen.

### 10.3.2 Bürger 1, Schreiben vom 05.05.2021

Im Zuge der öffentlichen Auslegung meldete sich „Bürger 1“ mit Schreiben vom 05.05.2021 nochmals zu Wort:

Wie bereits bei der Informationsveranstaltung am 27. April 2021 mitgeteilt, haben wir erhebliche Bedenken was das Verkehrskonzept betrifft. Deshalb bitten bzw. beantragen wir schon jetzt, dass aus sicherheitstechnischen Gründen in der Stichstraße Oppelner Straße 67, 69 und 71 bereits vor Inbetriebnahme des Kindergartens ein Poller montiert wird. Damit soll verhindert werden, dass der Hol- und Bringverkehr sprich Elterntaxi in dieser Sackgasse von vornherein unterbunden wird, bevor ein Kind durch ein rückwärtsfahrendes Auto zu Schaden kommt.

#### **Behandlung:**

Der Hinweis ist planungsrechtlich nicht relevant. Die Anmerkung wurde an den Bauherrn (Hochbauamt) bzw. an die zuständigen Planer sowie an das zuständige Fachamt weitergegeben. Detailfragen zur Ausführung des Verkehrskonzepts sind im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme zu lösen. Auf Planungsebene des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen.

Maßnahmen, wie beispielsweise die Errichtung eines Pollers zur Schließung der Stichstraße Oppelner Straße, können bei Bedarf umgesetzt werden. Die ganzheitliche Betrachtung der Verkehrssituation im Betrieb der Kindertagesstätte ermöglicht, statt mit aufeinanderfolgenden Einzelmaßnahmen, ggf. an mehr als nur einer Stelle entsprechend zeitgleich nachzurüsten.

### 10.3.3 Bürger 2, Schreiben vom 06.05.2021

Das zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte Bauvorhaben regt mich zu einer Bitte bezüglich des Artenschutzes und des Abstands der Kita zur nördlich angrenzenden Feldhecke/sukzedierten Streuobstbaumreihe, die vom Biotoptyp her einem linearen Feldgehölz nach §30 BNatschG entspricht, an:

Als Anwohnerin Kirchheims sind mir die dort vorkommenden Vogelarten und Individuen bekannt. In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden keine streng geschützten Arten benannt und die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien angesprochen. Die Ergebnisse entsprechen meinen Beobachtungen. Nachts jagen mehrere Fledermausarten regelmäßig entlang der Stettiner Straße.

Aber: seit zwei Jahren gibt es in der angesprochenen Hecke ein Brutpaar von Nachtigallen (*Luscinia megarhynchos*) und sie singen und brüten genau an der Ostecke der Hecke. Auch in diesem Jahr. Das derzeit geplante Baufenster grenzt im Nordosten in dieser Ecke genau an der Flurstücksgrenze an.

Auch wenn Nachtigallen nicht zu den störungsempfindlichsten Vogelarten gehö-

ren und in den letzten Jahren vermehrt in Siedlungen und angrenzenden Gehölzen brüten, möchte ich hier darum bitten, einen Abstand von den Gehölzen von mindestens 10m, besser aber in Baumhöhe der dort vorkommenden Walnuss (*Juglans regia*) von ca. 20m einzuhalten. Die Fläche sollte als extensive Wiese und Blühfläche eingesät werden.

Neben dem Artenschutz ist dies auch eine Verbesserung der Verkehrssicherungspflichtsituation für die Kita. So können immer wieder kehrende Baumsicherungsmaßnahmen oder gar Baumentnahmen für die Zukunft vermieden werden.

Und es wäre ein gutes Zeichen für die Stadt Heidelberg als Stadt mit Naturschutzambitionen.

**Behandlung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, welcher als Entwurf zur Offenlage vorlag, wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss bereits verkleinert, um dem Grünzug entlang der Stettiner Straße mehr Raum zu geben. Der Geltungsbereich grenzt daher im Norden nicht mehr unmittelbar an die Flurstücksgrenze, und damit auch nicht an die Hecke, an.

Darüber hinaus ist im nördlichen Teil des Geltungsbereichs kein Baufenster für die Errichtung der Kindertagesstätte vorgesehen. Nördlich der Stettiner Straße ist lediglich die Außenspielfläche geplant, welche für die Anlage der Kindertagesstätte notwendig ist. Hierbei soll dennoch eine möglichst naturnahe Gestaltung des Freibereichs der Kindertagesstätte erreicht werden. Im Bebauungsplan wurde dieser Bereich hierzu als Grünfläche festgesetzt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Festsetzungen zum maximal zulässigen Versiegelungsgrad getroffen.

Der vorgeschlagene Abstand von mindestens 10 Metern (bzw. 20 Metern) von der Hecke zum Gebäude der Kindertagesstätte wird deutlich eingehalten. Selbst der Abstand von der Hecke zur Außenspielfläche beläuft sich auf die angeregten 10 Meter.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Stettiner Straße“ wurde während der Offenlage der Planunterlagen zudem in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 27.04.2021 (18-19 Uhr) online via „Zoom“ vorgestellt. Die Ankündigung der Veranstaltung erfolgte im „stadtblatt“ vom 21.04.2021 und unter [https://www.heidelberg.de/hd/HD/service/15\\_04\\_2021+kita+stettiner+strasse+digitale+informationsveranstaltung+zum+bebauungsplan.html](https://www.heidelberg.de/hd/HD/service/15_04_2021+kita+stettiner+strasse+digitale+informationsveranstaltung+zum+bebauungsplan.html).

Die Rückfragen und Anmerkungen bezogen sich ausschließlich auf die Hochbau- und Freianlagenplanung der Kindertagesstätte sowie auf das Verkehrskonzept. Das Protokoll der Veranstaltung wurde den jeweilig zuständigen Fachämtern sowie dem Bauherrn (Hochbauamt) bzw. den zuständigen Planenden zur Kenntnis übermittelt.

Es wurden keine relevanten Stellungnahmen in Bezug auf den Bebauungsplan vorgebracht.

#### 10.4 Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 01.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB von der Offenlage der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

##### 10.4.1 Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, Schreiben vom 30.04.2021

###### Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:

Es wird darauf hingewiesen, dass der nördliche Teil des Plangebietes in der Zone IIIB des durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets Mannheim-Rheinau (WSG 222031) und das gesamte Plangebiet in der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets Mannheim-Rheinau (WSG 226031) liegt. Die Vorgaben der Rechtsverordnung der Stadt Mannheim sind somit im gesamten Plangebiet zu beachten.

###### **Behandlung:**

Auf die Lage des nördlichen Teils des Plangebietes in der Wasserschutzzone IIIB des WSG 222031 WW Rheinau wurde bereits im Bebauungsplanentwurf hingewiesen. Darüber hinaus wird ein Hinweis auf die Lage in der Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets Mannheim-Rheinau (WSG 226031) und die Vorgaben der Rechtsverordnung der Stadt Mannheim, welche im gesamten Plangebiet anzuwenden sind, hinzugefügt.

##### 10.4.2 Stadtwerke Heidelberg, Schreiben vom 10.05.2021

###### 1. Elektrizität

Grundsätzlich wird um die Beachtung vorhandener Kabel- und Schutzrohranlagen gebeten. Bestehende Anlagen sind entsprechend zu schützen.

In der Stettiner Straße verlaufen 20 kV-, 1 kV-, Beleuchtungs- und Telekommunikationskabel und Schutzrohranlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Schutzrohrpaket die nordöstliche Ecke des Flst.-Nr. 44554 kreuzt. Zudem verläuft eine Trasse entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Nord-Süd-Richtung.

Die vorhandenen Leitungstrassen sind über die Netzauskunft der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzufragen. Ggf. ist die genaue Lage der Kabelanlagen, Schutzrohre und Kanäle mittels Suchschlitze zu erkunden.

Die Kabelanlagen müssen jederzeit, auch während der Bauzeit, für Inspektion,

Wartung und Reparaturen frei zugänglich sein und von Überbauungen und Materiallagerung freigehalten werden.

Bei der Maßnahme wird von einer offenen Bauweise ausgegangen, sollte eine grabenlose Bauweise angedacht sein, ist dies mit den unten angegebenen Ansprechpartnern abzustimmen. Auch befinden sich Lichtmasten im Planbereich, die bei einer neuen Aufteilung des Straßenprofils im Zufahrtsbereich versetzt werden müssen. Es wird daher um weitere Abstimmung und frühzeitige Beauftragung gebeten.

Etwasige Bauarbeiten sind mindestens zwei Wochen vor der Ausführung bei der Abteilung Netzbetrieb Elektrotechnik mitzuteilen. Neuanschlüsse sind rechtzeitig beim Netzvertrieb zu beantragen.

Eine abschließende Aussage kann erst nach Vorlage einer detaillierten Planung getätigt werden. Daher wird um eine frühzeitige Einbindung in den Planungsprozess gebeten. Darüber hinaus bestehen keine Einwände.

## 2. Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Aus den eingereichten Unterlagen wird entnommen, dass die Wärmeerzeugung für die Heizung- und Trinkwasseraufbereitung des Objekts mittels Luft-Wärmepumpen erfolgen soll. Sollte die Entscheidung doch für fossile Energieträger fallen, kann das Objekt aus dem im benachbarten Kirchheimer Weg vorhandenen Gasnetz versorgt werden. In diesem Fall wird um eine frühzeitige Einbindung in den Planungsprozess gebeten.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Fernwärmeversorgungsleitungen und Anlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Aus diesem Grund kann keine Fernwärmeversorgung angeboten werden. Die Wasserversorgung des Objekts kann ausschließlich aus dem im Kirchheimer Weg vorhandenen Netz erfolgen. Die vorhandenen Leitungstrassen sind über die Netzauskunft der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH abzufragen.

Darüber hinaus bestehen keine Einwände.

Die Kosten für eine ggf. notwendige Sicherung von netztechnischen Anlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie Kosten in Folge von Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Veranlassers. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit der Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernommen wird. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.

### **Behandlung:**

Die Hinweise zur Elektrizität sowie zur Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

sind planungsrechtlich nicht relevant. Die Hinweise sind im Rahmen der Hochbau- und Freianlagenplanung bzw. im Rahmen des Bauantragverfahrens und der Bauausführung zu beachten. Die Stellungnahme wird an den Bauherrn (Hochbauamt) bzw. an die zuständigen Planer weitergeleitet.

#### 10.4.3 Terranets, Schreiben vom 06.04.2021

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

**Behandlung:**

Es ist keine Abwägung erforderlich.

#### 10.4.4 Amprion, Schreiben vom 08.04.2021

Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

**Behandlung:**

Es ist keine Abwägung erforderlich.

#### 10.4.5 Netze BW, Schreiben vom 12.04.2021

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine elektrischen Anlagen unterhalten bzw. geplant. Zum Bebauungsplan werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

**Behandlung:**

Es ist keine Abwägung erforderlich.

#### 10.4.6 Polizei, Schreiben vom 19.04.2021

Aus verkehrspolizeilicher Sicht werden keine Bedenken vorgebracht.

Die Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern muss jederzeit gewährleistet sein. Die Elternhaltezone muss so gestaltet sein, dass eine Behinderung und Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

Bei zeitlich begrenzenden Halteverböten für die Elternhaltezone ist zu bedenken, dass diese trotzdem häufig verbotswidrig beparkt werden. Eltern stellen sich dann irgendwo hin, um ihre Kinder aussteigen zu lassen. (z.B. auf den Radweg) Es sollte

vermeiden werden, dass z.B. auf dem Radweg geparkt wird, um die Kinder aussteigen zu lassen, weshalb für eine Fläche wie unter Punkt 4 der Variantenentscheidung zum Verkehrskonzept plädiert wird.

Für die Punkte der Anlieferung und des Mitarbeiterparkens wird sich den Ausführungen der Stadt Heidelberg, Amt für Verkehrsmanagement, angeschlossen. Es sollten Stellplätze in ausreichender Zahl vorhanden sein. Auf die VwV-Stellplatz wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

#### Hinweise aus Sicht der städtebaulichen Prävention:

Aus Sicht der städtebaulichen Prävention ergeben sich ebenfalls keine Bedenken. Nachfolgende Hinweise ergeben sich jedoch:

#### 1. Allgemeines:

Der öffentliche Raum bietet Platz für Konflikte und Kriminalität. Einbruchsdiebstähle und Sachbeschädigungen verursachen in Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit und anderen öffentlichen Gebäuden nachweislich Schäden, sowie Unterrichts- bzw. Betriebsausfälle extrem hohen Ausmaßes.

#### 2. Grundsätzliche Planungsempfehlungen:

Die Forderung einer offen gestalteten, einladenden Atmosphäre muss mit dem Bedürfnis nach Sicherheit bzw. nach einem Schutzraum zum ungestörten Lernen und Spielen in Einklang gebracht werden.

#### 3. Einbruchsschutz:

Zum Schutz vor Einbruchsdiebstahl und Sachbeschädigung/Vandalismus sollten alle relevanten Zugänge, Fenster und Türen mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse (RC) 2 gesichert sein. Hochwertiges Inventar bzw. wertvolle Ausstattung sollten in einem extra Raum, der besonders gesichert ist, untergebracht werden. Für besonders gefährdete Wertgegenstände oder größere Bargeldbeträge empfiehlt sich der Einsatz eines mauer- und / oder bodenverankerten, von einem akkreditierten Prüfinstitut zertifizierten Wertbehältnisses.

#### 4. Beratungshinweis

Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird.

#### 5. Flucht- und Rettungswege

Um Flucht- und Rettungsregelungen mit Einbruchschutz zu vereinbaren, empfiehlt es sich, selbstverriegelnde Anti-Panikschlösser (SVP) und Türwächter einzubauen. Bei der Einrichtung eines elektronischen Versorgungskonzepts sollten Leitungen z.B. für Überwachungseinrichtungen eingeplant werden. Um eine lückenlose Objektüberwachung mit dem Ziel einer rechtzeitigen Intervention im Alarmierungsfall zu ermöglichen, wird die Installation einer Einbruchmeldeanlage (EMA) bzw. einer Videokameraüberwachungsanlage empfohlen. Zuvor sollten jedoch die gesetzlichen Vorgaben, wie sie sich z.B. aus dem Bundesdatenschutzge-

setz ergeben, geprüft werden.

#### 6. Förderung von Schutzmaßnahmen

Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert.

#### 7. Außenanlagen

Das mittelbare und unmittelbare Umfeld sollte, neben einer wirksamen Sozialkontrolle und einer Möglichkeit der Hör- und Sichtweite zum Straßenverkehr bzw. zur Wohnbebauung, überschaubar und ohne Sichtbarrieren gestaltet sein und über eine ausreichende Beleuchtung verfügen.

Wenn möglich und erwünscht, sollten zum Beispiel Zäune oder Hecken als Einfriedung eingeplant werden. Um zu verhindern, dass sich Personen außerhalb der Betriebszeiten im Bereich der Außenanlage aufhalten, sollten das Mobiliar sowie die Gestaltungselemente des Außengeländes lediglich ein kurzfristiges Verweilen zulassen.

Kfz- und Fahrradabstellflächen sind gebäudenah, gut sichtbar und ausgeleuchtet einzuplanen. Eventuell sollte die Möglichkeit einer technischen oder einfachen personellen Überwachung bestehen. Bei der Kita sollte die Einrichtung einer An- und Abfahrtszone – auch aus Gründen der Inklusion - geprüft werden.

#### 8. Zugangskontrolle

Der Zugang sollte auf möglichst wenige Stellen, vorzugsweise auf eine, begrenzt werden. Der Eingangsbereich sollte gut einsehbar, hell und überschaubar konzipiert und am besten zur Öffentlichkeit ausgerichtet sein. Helle Fassadenfarben und transparente oder durchbrochene Baumaterialien unterstützen dies. Es empfiehlt sich, einen Empfangsbereich einzuplanen.

Als Schließsysteme für Kinder- und Jugendeinrichtungen, wie auch Schulen, haben sich transpondergestützte, elektronische oder mechatronische Schließungen bewährt.

#### 9. Gebäudegestaltung:

Um eine informelle Sozialkontrolle zu ermöglichen, sollten die Gebäude übersichtlich gestaltet und angeordnet sein sowie Sichtachsen und Blickverbindungen beachtet werden.

Bereiche, die nur schwer einsehbar sind und daher Raum für kriminelles Verhalten bieten könnten, sollten nicht entstehen. Auch sollten Aufstiegsmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder auf Dachflächen vermieden werden. Auch Dunkelzonen, Nischen, Mauervorsprünge, verwinkelte Fassaden bzw. Gebäudestellungen, die Unsicherheitsgefühle auslösen oder dazu führen, diese Orte zu meiden, sollten ausgeschlossen sein.

Sowohl die Raumplanung als auch die Innenarchitektur der Gebäude sollte klar



strukturiert und so konzipiert sein. Neben den Hinweisen auf Flucht- und Rettungswege sollte im Notfall besonders für Einsatzkräfte der Polizei und Feuerwehr eine schnelle Orientierung z.B. mittels Farbleitsystemen möglich sein.

## 10. Allgemeine Hinweise für die Gestaltung von Gebäuden

### Eingangsbereich

- Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.
- Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.
- Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.
- Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.
- Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.
- Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.
- Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.
- Flure sollten kurz und überschaubar sein.
- Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.
- Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.
- Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.
- Gut beleuchtete Lichtschalter.
- Ausreichend breite Flure.
- Heller Farbanstrich.

### Keller

- Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.
- Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.
- Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.
- Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage.
- Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.

### Gemeinschaftsräume

- Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.
- Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten.

### Fahrstühle

- Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.
- Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.
- Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.
- Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.
- Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen.

### Balkone, Terrassen und Fassaden

- Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter.
- Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen.
- Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.
- Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern
- Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen.

## 11. Umfeld

### Gestaltung von Plätzen

In der Regel ist es sinnvoll, Verkehrswege von Aufenthaltszonen zu trennen. Neben einer Zonierung in bestimmte Funktionsbereiche kann es sinnvoll sein, neutrale Flächen anzubieten, auf denen sich verschiedene Aktivitäten entfalten können.

### Anforderungen

Übersichtliche Anordnung öffentlicher Räume, Herstellung von Übersichtlichkeit und Blickbeziehung, Bevorzugung kleiner Plätze sowie die Bündelung von Aktivitäten bei der Neuplanung von Wohngebieten.

Große Plätze wirken oft unüberschaubar und bei niedriger Nutzungsfrequenz trostlos und anonym. Daher sind eine gute Frequentierung und Belebtheit mit geeigneten Maßnahmen zu fördern.

### Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung und Farbgebung sollten die Wünsche der Nutzer von Freiräumen und Grünflächen berücksichtigt werden. Unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten sollte daher ein Lichtraum geschaffen werden, der die DIN EN 13201 berücksichtigt.

Widerstandsfähige Beleuchtungskörper erschweren den Vandalismus. Bei der Auswahl der Farben sind helle Materialien zu verwenden, die die Ausleuchtung unterstützen und freundlich wirken.

Die Einsehbarkeit und eine ausreichende Beleuchtung sind bei einsetzender Dämmerung und in der Dunkelheit von größter Bedeutung für das Sicherheitsgefühl der Bürger, sowie die Verringerung von Tatgelegenheiten. Je nach Örtlichkeit ist die Lichtstärke den Bedürfnissen der Nutzer anzupassen.

### Sauberkeit und Beschädigungen

Die Verwendung vandalismusresistenter Materialien (Verarbeitung, Befestigung, Oberfläche) erhöht den Schutz gegen Beschädigungen. Auch in Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. An besonders gefährdeten Orten kann die Installation und Ausweisung von Notrufeinrich-

tungen und Rettungswegen sinnvoll sein. Generell gilt es, die Balance zwischen Sicherheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu finden.

12. Abschließender Hinweis:

Abschließend wird auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städtetag, bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde.

**Behandlung:**

Die Hinweise aus verkehrspolizeilicher Sicht sowie aus Sicht der städtebaulichen Prävention sind planungsrechtlich nicht relevant.

Die Vorschläge werden an den Bauherrn (Hochbauamt) bzw. an die zuständigen Planer im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme weitergegeben. Gleiches gilt für den Hinweis auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention.

Insbesondere die Hinweise aus verkehrspolizeilicher Sicht werden an das zuständige Fachamt weitergegeben.

Hinsichtlich der Variantenentscheidung zum Verkehrskonzept wurde Variante 4 aus unterschiedlichen Gründen ausgeschlossen. Diese Stellplätze sind nur von Norden anfahrbar und erzeugen einen starken Konflikt mit dem bestehenden Fuß- und Radweg. Es wäre ein baulicher Eingriff und eine Versiegelung von Flächen von Nöten. Aufgrund der lediglich einseitigen Anfahrbarkeit wäre zudem eine Verlagerung des Verkehrs in das Wohngebiet zu erwarten. Die geringen Eingriffe in Verkehr und Wohngebiet sowie die, zumindest teilweise, kurze Entfernung über einen sicheren Gehweg direkt zur Kindertagesstätte waren hingegen die ausschlaggebenden Kriterien für die Variante 1.

Die notwendige Zahl der Stellplätze wird nachgewiesen. In dem Verkehrskonzept ist die Fläche für die Stellplätze der Mitarbeiter/innen jedoch erweiterbar und könnte, falls hierzu Bedarf besteht, noch erweitert werden.

**10.4.7 Gascade**, Schreiben vom 20.04.2021

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

**Behandlung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

**10.4.8 Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2**, Schreiben vom 26.04.2021

Der Geltungsbereich der Planung umfasst ca. 2.500 m<sup>2</sup>, der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist das Plangebiet im südlichen Teil als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt, im nördlichen Teil als Regionaler Grünzug sowie als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Hierbei handelt es sich um Belange der Raumordnung, die der Planung jedoch nicht entgegenstehen, da im betreffenden Teil eine Festsetzung als private Grünfläche vorgesehen ist. Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet im südlichen Teil als Wohnbaufläche, im nördlichen Teil als Kleingartenanlage dargestellt. Entsprechend des gewählten Verfahrens ist gemäß Planbegründung eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung vorgesehen.

**Behandlung:**

Entsprechend der Stellungnahme des Nachbarschaftsverbands wird von einer Berichtigung des Flächennutzungsplans abgesehen, da im Bereich der „Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage“ lediglich der 0,1 ha große Freibereich der Kindertagesstätte vorgesehen ist. Die Begründung wird dahingehend angepasst.

Darüber hinaus ist keine weitere Abwägung erforderlich.

**10.4.9 Abwasserzweckverband**, Schreiben vom 27.04.2021

Gegen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften bestehen keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:

1. Zur geplanten Entwässerung des im Betreff genannten Areales nimmt unsere Fachabteilung im Rahmen der konkreten Bauanträge Stellung.
2. Auf der Freifläche C-Außenanlage befindet sich die öffentliche Kanalisation der Stadt Heidelberg. Die zukünftige Zugänglichkeit zum Schachtbereich 76720110 muss für Wartungs- und Reinigungsarbeiten sichergestellt sein. Eine ergänzende Abstimmung zum Schachtbereich mit der Fachabteilung 4 des AZV Heidelberg ist zwingend erforderlich, da vorstellbar ist, dass dieser Schachtdeckel eine mögliche Gefahr für spielende Kinder darstellt.
3. In Bezug auf den vorhandenen Kanal (Ei Profil 800/1200) auf dem Grundstück 41542/1 ist bei der Planung der Ingenieurbauwerke (Steg über Stettiner Straße) auf eine Lastfreie Überbauung zu achten.
4. Der Zufahrtbereich „Feuerwehr“ ist für Fahrzeuge bis 26 Tonnen ausgelegt.

Hierauf ist bei der Bauausführung zu achten.

5. An der Einleitungsstelle des Abwassers in die öffentliche Kanalisation sind die Vorschriften der Abwassersatzung der Stadt Heidelberg, insbesondere die Grenzwerte nach § 6 Abs. 2, einzuhalten.

Wir weisen darauf hin, dass:

Auf Grundstücken, auf denen Fette etc. in das Abwasser gelangen können, sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser (Abscheider mit dazugehörigen Schlammfängen) einzubauen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Dies ist bei der Planung von Gastronomischen Betrieben, Mensen, Verkaufskiosken, Essensausgaben etc. zu berücksichtigen.

**Behandlung:**

Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant. Die Hinweise sind im Rahmen der Hochbau- und Freianlagenplanung bzw. im Rahmen des Bauantragverfahrens und der Bauausführung zu beachten. Die Stellungnahme wird an den Bauherrn (Hochbauamt) bzw. an die zuständigen Planer weitergeleitet.

#### 10.4.10 Telekom, Schreiben vom 03.05.2021

Im Bereichs des Bebauungsplanes (Flurstück Nr. 44554) befindet sich eine TK-Leitung der Telekom zur Versorgung der Grundstücke in der Schwetzingen Straße. Wir bitten zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die im Lageplan markierte Fläche nach §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.

Sollte sich das Grundstück in städtischem Eigentum befinden, bitten wir darüber hinaus um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:

Bitte informieren Sie die den Bauträger, dass er sich im Fall einer Anbindung des neuen Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom mit unserer Bauherren-Hotline in Verbindung setzen möchte. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass die Anbindung über das auf dem Grundstück verlaufende Kabel der Telekom erfolgt.

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bei der Bauausfüh-

rung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

**Behandlung:**

Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Telekom im Grundbuch wird in die Wege geleitet und an das entsprechende Fachamt weitergegeben. Eine zusätzliche Festsetzung eines Leitungsrecht zugunsten der Telekom im Bebauungsplan ist darüber hinaus nicht notwendig.

Die weiteren Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Die Hinweise sind im Rahmen der Hochbau- und Freianlagenplanung bzw. im Rahmen des Bauantragsverfahrens und der Bauausführung zu beachten. Die Stellungnahme wird an den Bauherrn (Hochbauamt) bzw. an die zuständigen Planer weitergeleitet.

**10.4.11 Nachbarschaftsverband**, Schreiben vom 05.05.2021

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Wohnbaufläche“ sowie in Teilen als „Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage“ dar. Da im Bereich der „Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage“ lediglich der 0,1 ha große Freibereich der Kindertagesstätte vorgesehen ist, wird von einer Berichtigung des Flächennutzungsplans abgesehen. Wir bitten um entsprechende Anpassung der Begründung.

**Behandlung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und von einer Berichtigung des Flächennutzungsplans wird abgesehen. Die Begründung wird dahingehend angepasst.

**10.4.12 Vodafone**, Schreiben vom 06.05.2021

Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

**Behandlung:**

Es ist keine Abwägung erforderlich.

**10.4.13 Deutsche Post DHL, Schreiben vom 12.05.2021**

Seitens der Deutschen Post DHL bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

**Behandlung:**

Es ist keine Abwägung erforderlich.

**10.4.14 Naturschutzbeauftragter, Schreiben vom 06.05.2021**

Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes kann das beabsichtigte Vorhaben gemäß den in den vorliegenden Unterlagen dargestellten Ausführungen verwirklicht werden. Auf der 2518 m<sup>2</sup> großen Fläche sind keine Bäume betroffen.

Auch sind nach der Prüfung artenschutzrechtlicher Belange durch das Büro Zieger-Machauer aus Altlußheim keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna zu erkennen. Nach dem Gutachten stellt die Fläche kein Habitatpotenzial artenschutzrechtlich relevanter und streng geschützter Arten dar. Auch schützenswerte Biotope sind nicht vorhanden. Sollten dennoch im Hinblick auf die Bauausführung besonders oder streng geschützte Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz nachgewiesen werden, müssen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG angewendet werden (Kap. 8.8. Belange des Artenschutzes in der Begründung).

Die 623 m<sup>2</sup> große Gebäudefläche, die eine Bodenversiegelung verursacht, wird durch 494 m<sup>2</sup> extensive Dachbegrünung nach dem Heidelberger Modell sowie Baumanpflanzungen und Begrünung von Einfriedungen und des Fluchtbalkons ausgeglichen. Leider sind keine Angaben über die Anzahl der zu pflanzenden Bäumen und deren Arten in den Unterlagen aufgeführt (Kap. 9.7 der Begründung). Primär sollten jedoch standortgerechte, einheimische Arten bevorzugt werden, was im Gutachten aufgeführt ist.

**Behandlung:**

Die zu pflanzenden Bäume sind gemäß der Planzeichnung festgesetzt. Hieraus ergibt sich auch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume.

Unter dem Punkt 9.7 - Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) wird darüber hinaus bereits festgesetzt: „Bei der Pflanzenauswahl sind standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Gehölze zu verwenden.“

**10.4.15 MVV Energie AG, Schreiben vom 16.06.2021**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsleitungen der MVV Energie AG. Aus unserer Sicht können wir dem Bebauungsplanverfahren zustimmen.

**Behandlung:**

Es ist keine Abwägung erforderlich.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben:

- BUND – Kreisgruppe Heidelberg
- NABU (Naturschutzbund Deutschland e.V.), Naturschutzzentrum Heidelberg
- Landschafts- und Forstamt, Abteilung Grünanlagen
- Amt für Baurecht und Denkmalschutz, Fachstelle für Barrierefreiheit
- Kurpfälzisches Museum, untere Denkmalschutzbehörde / Archäologie
- Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, untere Bodenschutzbehörde
- Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, untere Naturschutzbehörde
- Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, untere Immissionschutzbehörde
- Behindertenbeauftragte Christina Reiß
- Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 83 - Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 55 – Naturschutz/Recht
- Staatliches Hochbauamt
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund, Sparte Verwaltungsaufgaben

## 10.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften inklusive Begründung am 14.10.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## 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

### Ausfertigungsvermerk

Die Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Kirchheim – „Kindertagesstätte Stettiner Straße“ hat mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegen und wurde in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat am 14.10.2021 beschlossen.

Heidelberg, den 16.12.2021

gez. i. A. Arbert

Stadtplanungsamt