

Stadt Würth

Landkreis Miltenberg

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes
„Kindertagesstätte Bayernstraße“
im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB**

**BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. (8) BauGB**

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung
2. Rechts- und Planungsgrundlagen
3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung
4. Planungsrechtliche Festsetzungen
5. Ent- und Versorgung, Erschließung
6. Brandschutz
7. Hochwasserschutz
8. Lärmschutz

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung

Die Stadt Wörth beabsichtigt einen Neubau einer Kindertagesstätte.

Derzeit bestehen in Wörth 2 getrennte Kindergarteneinrichtungen.

Die Kindertageseinrichtung „Rasselbande“ befindet sich in der Pfarrer-Adam-Haus Str. 6c (Nähe Kirche) und umfasst eine Krippengruppe und drei Regelgruppen.

Eine weitere Kindertageseinrichtung „Kleine Strolche“ befindet sich in der Triebstraße 8 und umfasst zwei Krippengruppen und zwei Regelgruppen.

Die Kindertageseinrichtung „Rasselbande“ wurde bereits aufgrund steigenden Bedarfs um eine Regelgruppe erweitert. Diese Regelgruppe wurde in das Vereinshaus in der Rathausstraße ausgelagert.

Zusätzlich werden nun Betreuungsplätze für eine weitere Regelgruppe sowie eine weitere Krippengruppe benötigt.

Aufgrund einer Machbarkeitsstudie schloss der Stadtrat am 17.04.2019 eine Erweiterung der vorhandenen beiden Kindertagesstätten aus, da die Größe unübersichtlich werden würde. Einem Neubau in der Bayernstraße wurde Vorzug gegeben.

Der Neubau umfasst ein Kindergartengebäude mit einer Krippengruppe und zwei Gruppenräumen sowie einen Mehrzweckraum und einen Speisesaal. Die ausgelagerte Regelgruppe im Vereinsheim wird somit wieder in ein ordnungsgemäßes Kindergartengebäude zurückverlegt. Im Nordosten befindet sich zusätzlich ein Nebengebäude für Mülltonnen und Kinderwagen, im Südwesten ein Nebengebäude für Spielgeräte.

Vom Stadtrat wurde der grundsätzliche Bedarf an Schaffung weiterer bzw. neuer Betreuungsplätze anerkannt.

Die Kinderbetreuung ist eine Pflichtaufgabe der Kommune. Durch den Rechtsanspruch auf einen Krippen- und Kindergartenplatz ist der Neubau unumgänglich.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

Der Stadtrat Würth hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Neubau einer Kindertagesstätte im beschleunigten Verfahren gem. § 13a in Verbindung mit § 4a Abs. 1 BauGB aufzustellen.

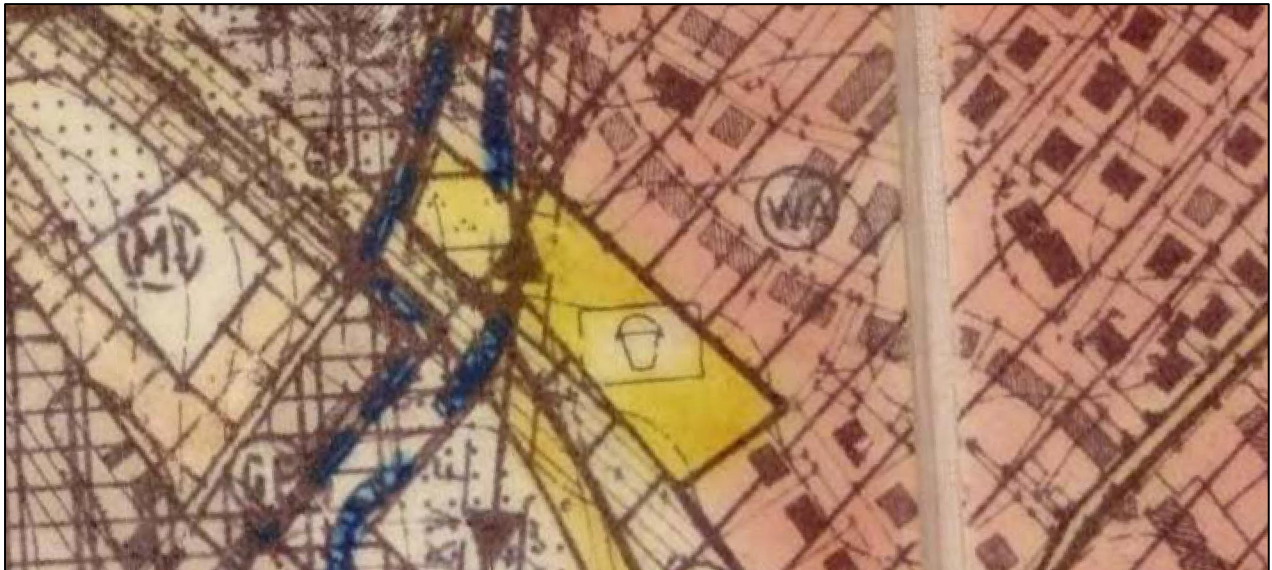
Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst das gesamte Grundstück mit der Flurnummer 6512/2.

Der nördliche Teil des Grundstücks liegt in den Bebauungsplänen „An der Siedlungsstraße“ mit Rechtskraft vom 03.02.1968 sowie „Alte Straße“ mit Rechtskraft vom 15.02.1974. Er ist im Flächennutzungsplan der Stadt Würth als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Bayernstraße“ wird dieser Teil des Grundstücks als Sondergebiet ausgewiesen.

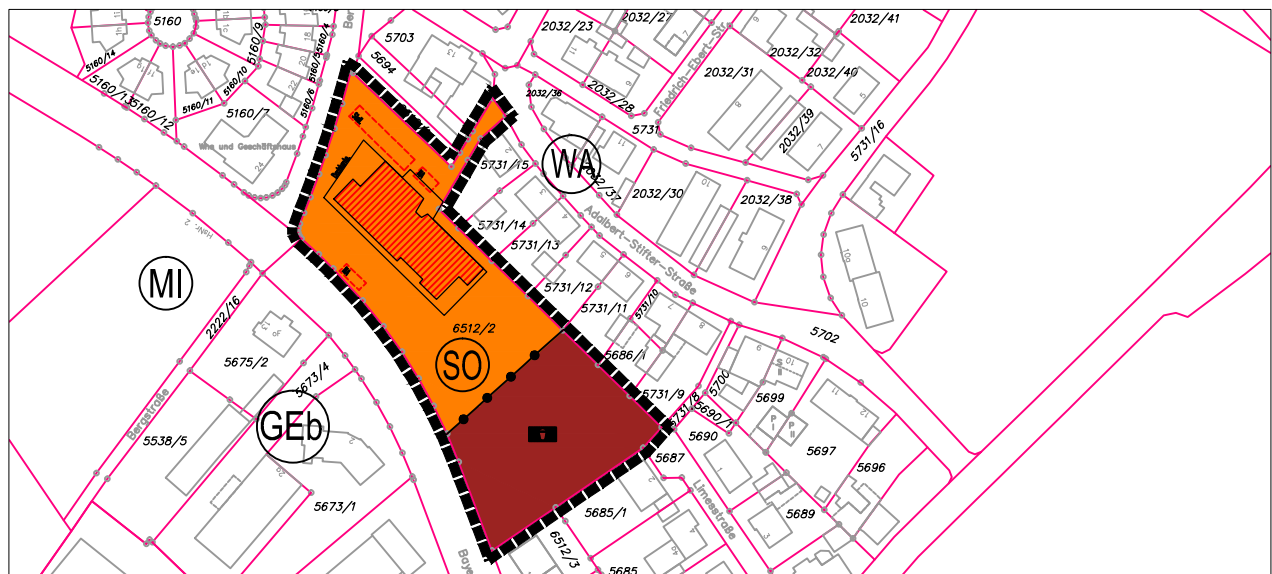
Der Mittel- und südliche Teil des Grundstücks liegt in den Bebauungsplänen „Steinäcker“ mit Rechtskraft vom 08.06.1962 sowie „Alte Straße“. Er ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Kinderspielplatz ausgewiesen. Mit der Neuaufstellung des BPlans wird dieser Teil als Sondergebiet und Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Gesamtfläche des Sondergebietes ist für die Errichtung der neuen Kindertagesstätte vorgesehen. Die Fläche für Gemeinbedarf hat zum Ziel, die vorhandene Spielanlage zu erhalten.

Aufgrund der Festsetzung der zu überplanenden Fläche als Sondergebiet ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB anzupassen.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1 : 2.500
BESTAND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1 : 2.500
BERICHTIGUNG

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Zeichenerklärung der Berichtigung:

- Grenze Berichtigung
- SO
 Sondergebiet SO "Kindertagesstätte"
 (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
- Fläche für Gemeinbedarf - Spielanlage
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Im Übrigen gelten die allgemeinen Zeichenerklärungen und Festsetzungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Planbereich umfasst ausschließlich das Grundstück 6512/2 der Gemarkung Wörth und liegt westlich der Bahnlinie, an die Bayernstraße angrenzend zwischen Bergstraße und Frühlingstraße.

Im Norden, wie auch im Osten, wird das Grundstück von einem Wohngebiet umgeben, im Südwesten angrenzend befindet sich die Bayernstraße und im Nordwesten angrenzend die Bergstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 6512/2 mit einer Größe von 7.187 m² (lt. Vermessungsamt).

Derzeit wird das Gelände als öffentlich zugängliche Freizeitanlage genutzt. In der nördlichen Hälfte befindet sich eine größere asphaltierte Fläche, welche als „Inlinerplatz“ genutzt wird, in der südlichen Hälfte befindet sich ein großer Spielplatz für Kinder. Beide Bereiche sind durch Fußwege miteinander verbunden.

Die künftige Nutzung sieht im nördlichen Bereich den Neubau einer Kindertageseinrichtung vor, der südliche Bereich (Spielplatz) soll weitestgehend erhalten bleiben. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf:

Fläche Sondergebiet für Gebäude und Nebenanlagen	4.565 m ²	63,5%
Fläche Gemeinbedarf (Spielplatzanlage)	2.622 m ²	36,5%

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Planungskonzepts sind folgende Festsetzungen erforderlich.

Nutzungsart

Die zu überplanende Fläche wird als Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sowie als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

- 6 -

Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Mischgebietes (MI) zugeordnet (siehe Lärmschutzgutachten Anlage 1).

Zahl der Vollgeschosse

Die vorliegende Planung sieht ein eingeschossiges Gebäude vor. Um eine eventuelle spätere Erweiterung durch ein zusätzliches Vollgeschoss zu ermöglichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 festgesetzt.

Grundflächenzahl

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wird ausschließlich die Fläche des Sondergebietes zugrunde gelegt. Die Fläche für den Gemeinbedarf bleibt unberücksichtigt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird ausschließlich die Fläche des Sondergebietes zugrunde gelegt. Die Fläche für den Gemeinbedarf bleibt unberücksichtigt. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.

Bauweise

Eine abweichende Bauweise, welche Gebäudelängen über 50 m zulässt, wird festgesetzt.

Wandhöhe

Die derzeitige Neubauplanung sieht eine eingeschossige Bebauung mit Flachdach vor. Um jedoch eine spätere Erweiterung durch eine Aufstockung zu ermöglichen, wird die maximale Wandhöhe auf 8.0 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wandfläche mit der Dachhaut bei geneigten Dächern oder bis Oberkante Attika bei Flachdächern.

Fußbodenhöhe

Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf maximal 134.50 ü. NN betragen.

Dachform/-neigung

Es werden Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 2° - 40° zugelassen.

Abstandsflächen

Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 BayBO. Sofern im Planteil mittels Maßzahl (im Kreis) andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

An allen Grundstücksgrenzen des Sondergebietes wird eine erforderliche Abstandsflächentiefe von 3.0 m festgesetzt. Entlang der Bayernstraße wird im Bereich des Nebengebäudes für die Kita eine erforderliche Abstandsflächentiefe von 1,0 m festgesetzt.

Niederschlagswasser

Regenwässer sind nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Gegebenenfalls ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

5. Ent- und Versorgung und Erschließung

Für den Neubau wird für die Entsorgung des Schmutzwassers ein neuer Kanalanschluss an den bestehenden Mischwasserkanal zwischen den Flurstücknummern 5694 und 5731/15 hergestellt.

Regenwässer sind nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern (s.o.).

Die Versorgung erfolgt über das städtische Trinkwassernetz bzw. durch Anschluss an vorhandene Telekommunikations- und Stromleitungen.

Die Verkehrsanbindung ist durch eine Zufahrt mit Parkmöglichkeiten von der Bergstraße her sichergestellt.

6. Brandschutz

Die Versorgung mit Löschwasser ist durch vorhandene städtische Trinkwasserleitungen sichergestellt. Durch die eingeschossige Bauweise und die den Gruppenräumen zugeordneten Außenspielflächen sind die Fluchtwege ins Freie kurzgehalten.

7. Hochwasserschutz

Das Grundstück liegt nicht im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Main.

Der Flächennutzungsplan sieht ein Überschwemmungsgebiet vom „Moosgraben“ und „Galgenraingraben“ in unmittelbarer Nähe des zu überplanenden Grundstücks vor. Das Überschwemmungsgebiet vom „Galgenraingraben“ verläuft über den nördlichen Teil (Ecke Bayernstraße – Bergstraße) des zu überplanenden Grundstücks (siehe Planausschnitt S. 4, Flächennutzungsplan Bestand).

Da der „Moosgraben“ wie auch der „Galgenraingraben“ bereits verrohrt wurden, kann von keiner Gefährdung durch Hochwasser ausgegangen werden.

8. Lärmschutz

Aufgrund des gegenüberliegenden (beschränkten) Gewerbegebietes wurde ein Lärmgutachten erstellt (Anlage 1).

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass auf dem Grundstück der Orientierungswert der DIN 18005 für MI-Gebiete tagsüber eingehalten wird.

Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Sofern auf dem Grundstück Einfriedungen entlang der Bayernstraße vorgesehen sind, wird empfohlen, diese schalldicht auszuführen, um eine Pegelreduzierung zu erreichen.

- 9 -

Aufgestellt: WS/ JB
Bürgstadt, 20.09.2019

Wörth, 20.09.2019



Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a
63927 Bürgstadt

Stadt Wörth
Andreas Fath, 1. Bürgermeister

Anlage 1: Lärmschutzgutachten (Büro Wölfel)