

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Maxhütte - Haidhof

„Sondergebiet Kindergarten“

1. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt am Rande des Stadtparks und umfasst eine Größe von ca. 0,37 ha. Im Westen grenzt es an die SAD 5 – Regensburger Straße und im Norden an die Friedrich–Ebert–Straße. Im Plangebiet ist der Katholische Kindergarten St. Barbara angesiedelt.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, die städtebaulichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Kindergartens zu erreichen.

Der Kindergarten befindet sich in einer infrastrukturell hervorragend erschlossenen Lage. Die Erweiterung trägt einen Teil zur Sicherung der Grundversorgung in Maxhütte – Haidhof bei und steht für die weitere Entwicklung der Stadt im Vordergrund.

Angegliedert an das Sondergebiet Grundschule und Schulsporthalle ist der Kindergarten eine sinnvolle und zweckmäßige Einrichtung und Ergänzung. Da die notwendigen Flächen für die Erweiterung zur Verfügung stehen, ist es sinnvoll, diesen Standort zu erweitern und nicht an anderer Stelle neue Flächen zu versiegeln.

Um das Gebiet einer dieser entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen, und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Gemeinbedarf	0,37 ha
Verkehrsfläche	0,07 ha

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist diese Bebauungsfläche bereits als Gemeindebedarfsfläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird ein Sondergebiet für einen Kindergarten - Kinderkrippe gemäß §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist danach ein Kindergarten bzw. eine Kinderkrippe.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Geschoßflächenzahl im Sondergebiet von 2,4 sondern auf 0,7 festgesetzt.

Damit wird über das rechtliche Minimum hinaus auch derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Sondergebietes in das Orts- und Landschaftsbild und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.3. Städtebauliche Einbindung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

Im Einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung unter den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begründung.
- Maßvolle Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes und der benachbarten vorhandenen Bauhöhen.
- Zulassung anderer als der festgesetzten Dachform nur in Ausnahmefällen, wenn gesichert ist, daß eine gestalterische Einbindung möglich ist.
- Dichte Umpflanzung des Grundstückes in den Randbereichen und Begrünung der nicht überbauten Flächen (Stellplätze, Lagerflächen, etc.) zur Gliederung der Bauflächen und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt sowohl von der SAD5 wie auch von der Friedrich – Ebert – Straße aus.

Das Bebauungsplangebiet ist damit verkehrstechnisch in das Verkehrsnetz der Stadt Maxhütte-Haidhof eingebunden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen gesichert.

Die Einleitung des Schmutzwassers kann in den öffentlichen Sammelkanal erfolgen.

Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.

Weitere Regelungen hierzu enthalten der Grünordnungsplan und die restlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

3.6 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Sondergebiet ist durch die öffentliche Erschließung im Bestand sichergestellt.

Nach Überprüfung des best. Leitungsnetzes kann der nach Merkblatt W405 erforderliche Grundsatz auch für die Erweiterung sichergestellt werden.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

3.7 Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der Bodenaufbau trotz der vorangegangenen anthropogenen Veränderungen zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden. Dies gilt im vorliegenden Fall in besonderem Maße für die Außenspielflächen und die sonstigen Grünflächen.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die in den Randbereichen der geplanten Bebauung, z.T. unmittelbar angrenzenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und, soweit erforderlich, durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

Zur Eingrünung des Geländes der Kindertagesstätte im baulichen Erweiterungsbereich sind an der Ostseite des Geltungsbereichs außerhalb der festgesetzten Baugrenze sowie im Freibereich im südlichen Anschluss eine geschlossene Hecke, gemischt mit Einzelbäumen, zu pflanzen.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 324 m² durchzuführen (gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung in Kap. B) des Umweltberichts). Die hierfür erforderlichen Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen (Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung) und im Ausgleichsbebauungsplan dargestellt.

Lage der Fläche, derzeitiger Zustand

Die im Eigentum der Stadt Maxhütte-Haidhof befindlichen Flächen (südwestlich des Ortsrandes von Maxhütte-Haidhof), Flur-Nr. 192/2 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof, waren bisher Bestandteil des Tagebaus Rohrhof I. Die bereits vollständig verkippten Flächen wurden teilweise der Stadt Maxhütte-Haidhof übereignet, u.a. auch die Flur-Nr. 192/2. Es wurde bereits eine vegetationsfähige Bodenschicht aufgebracht.

Geplante Maßnahmen

Es ist ein Laubmischwald gemäß den textlichen Festsetzungen durch Pflanzung zu begründen. Die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind Bestandteil der Maßnahmen.

Anrechnung als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

540 m² (tatsächliche Flächengröße) x Faktor 0,6 = 324 m²

(= anrechenbare Ausgleichs-/Ersatzfläche)

Ein Faktor von 0,6 wurde bei der letzten Anrechnung (FFW-Haus Winkerling) abgesprochen und wird auch vorliegend zum Ansatz gebracht. Es bestehen zwar gewisse Rekultivierungsverpflichtungen auf der Fläche; durch die Laubwaldbegründung wird jedoch eine sehr hochwertige Kompensationsmaßnahme umgesetzt, so dass eine Anrechnung mit Faktor 0,6 angemessen ist.

Lage der Fläche, derzeitiger Zustand

Die im Eigentum der Stadt Maxhütte-Haidhof befindlichen Flächen (südwestlich des Ortsrandes von Maxhütte-Haidhof), Flur-Nr. 192/2 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof, waren bisher Bestandteil des Tagebaus Rohrhof I. Die bereits vollständig verkippten Flächen wurden teilweise der Stadt Maxhütte-Haidhof übereignet, u.a. auch die Flur-Nr. 192/2. Es wurde bereits eine vegetationsfähige Bodenschicht aufgebracht.

Geplante Maßnahmen

Es ist ein Laubmischwald gemäß den textlichen Festsetzungen durch Pflanzung zu begründen. Die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind Bestandteil der Maßnahmen.

Anrechnung als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

540 m² (tatsächliche Flächengröße) x Faktor 0,6 = 324 m²

(= anrechenbare Ausgleichs-/Ersatzfläche)

Ein Faktor von 0,6 wurde bei der letzten Anrechnung (FFW-Haus Winkerling) abgesprochen und wird auch vorliegend zum Ansatz gebracht. Es bestehen zwar gewisse Rekultivierungsverpflichtungen auf der Fläche; durch die Laubwaldbegründung wird jedoch eine sehr hochwertige Kompensationsmaßnahme umgesetzt, so dass eine Anrechnung mit Faktor 0,6 angemessen ist.

3.8 Baugrundgutachten

Im Bereich des bestehenden Kindergartens St. Barbara wurde im Zuge der Neuerstellung ein umfangreicher Bodenaustausch von anthropogener Auffüllung in einer Mächtigkeit von mindestens 1,0 m vorgenommen. Der Austausch wurde durch das Büro Winkelvoß GmbH überwacht.

Das Gelände wurde anschließend mit unbelastetem Bodenmaterial wieder aufgebaut und profiliert.

Im Bereich der Erweiterungsfläche wurde eine Untersuchung nach BBodSchV (Kinderspielflächen, Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze) vorgenommen. Hierbei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Für den Bereich des „Sondergebietes Kindergarten“ sind keine schädlichen Bodenveränderungen zu besorgen.

Das Baugrundgutachten und die Deklarationsanalyse des Büros Winkelvoß sind der Anlage zu entnehmen. Grund- bzw. Schichtenwasser wurde nicht erbohrt. In der Baugrube ist wegen den bindigen Schichten jedoch mit Schichtenwasser zu rechnen.

3.9 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Abbaugelände von Massenrohstoffen (früherer Kohlebergbau). Durch das Gutachten des Baugrund-Institutes Winkelvoß GmbH wurde nachgewiesen, dass sich der anthropogen überprägte Bereich bis in den Geltungsbereich erstreckt. Es wurden in allen Bohrungen Auffüllungen von 1,0 – 1,8 m Mächtigkeit angetroffen, welche mit Oberboden abgedeckt sind. Unterlagert werden die Auffüllungen von schluffigen Sanden.

Aufgrund der bergbaulichen Situation und den schon entstandenen Tagbrüchen in Maxhütte wird eine Festsetzung mit aufgenommen, die die Beachtung des Bodengutachtens fordert.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 19.05.2020

Preihsl und Schwan
Beraten + Planen im Bauwesen
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld



.....
Fabian Biersack Dipl.Ing (FH)

Gottfried Blank
Landschaftsarchitektur und -planung
Marktplatz 1
92536 Pfreimd

.....
Gottfried Blank Landschaftsarchitekt

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom zum
Bebauungsplan „Sondergebiet Kindergarten“ beschlossen.

Maxhütte – Haidhof , den

STADT Maxhütte - Haidhof

Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin