



**Stadt Schweinfurt**

**Vorhabenbezogener  
BEBAUUNGSPLAN Nr. N 16c I  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„KINDERGARTEN GARTENSTADTSTRASSE“  
im westlichen Bereich zwischen Blauer Leite,  
Gartenstadtstraße und Galgenleite**

**Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB**

# **BEGRÜNDUNG**



Schweinfurt, den 14. Nov. 2018  
Zuletzt geändert am 27. Mai 2019

---

Projekt: **Stadt Schweinfurt**

**Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. N 16c I**  
**„Kindergarten Gartenstadtstraße“**

Bauherr: **Lebenshilfe für Behinderte e. V Schweinfurt**  
Am Oberen Marienbach 1  
97421 Schweinfurt

Grundstückseigentümer **Bauverein Schweinfurt eG**  
Gartenstadtstraße 1  
97424 Schweinfurt

Auftragnehmer **RWP Architekten Beratende Ingenieure GmbH**  
Athenstraße 10  
97424 Schweinfurt

## INHALTSVERZEICHNIS

|  | Seite |
|--|-------|
| 1. Einleitung .....                              | 4     |
| 1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets ..... | 4     |
| 2. Allgemeine Bemerkungen .....                  | 6     |
| 2.1. Planungserfordernis und Planungsziele ..... | 6     |
| 2.2. Verfahrensablauf .....                      | 6     |
| 3. Festsetzungen .....                           | 8     |
| 3.1. Art der baulichen Nutzung .....             | 8     |
| 3.2. Maß der baulichen Nutzung .....             | 9     |
| 3.3. Bauweise .....                              | 10    |
| 3.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....        | 10    |
| 3.5. Einfriedungen .....                         | 11    |
| 3.6. Niederschlagswasser .....                   | 11    |
| 4. Grünordnung .....                             | 12    |
| 4.1. Bestand .....                               | 12    |
| 4.2. Artenschutz .....                           | 13    |
| 4.3. Grünordnerische Festsetzungen .....         | 14    |
| 5. Immissionsschutz .....                        | 15    |
| 6. Verkehr .....                                 | 16    |
| 7. Ver- und Entsorgung .....                     | 16    |
| 8. Sonstige Empfehlungen und Hinweise .....      | 17    |
| 8.1. Abstandsflächen .....                       | 17    |
| 8.2. Denkmalschutz .....                         | 17    |
| 8.3. Kampfmittel .....                           | 17    |
| 8.4. Geogefahren .....                           | 17    |
| 9. Kosten .....                                  | 18    |
| 10. Zusammenfassung .....                        | 18    |

## 1. Einleitung

### 1.1. Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 5993/17, 5988/12, 5997/1, 5998 und 5999, Gemarkung Schweinfurt, im Stadtteil Gartenstadt. Die Grundstücke befinden sich z. Zt. in Privatbesitz. Mit den Grundstückseigentümern wurde ein Vorvertrag für den Grundstückskauf abgeschlossen. Der Vertrag wird rechtsverbindlich, sobald Baurecht für einen Kindergarten/Kinderkrippe besteht.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 3,0 m ab. Es ist heute ungenutzt und in seinem Nordteil als Wiese genutzt die regelmäßig gemäht wird. Der übrige Bereich ist intensiv mit Büschen und überwiegend mit Ahornbäumen bestockt. Relativ zentral im Geltungsbereich wächst eine ca. 15 m hohe Kastanie. Die Flächen weisen hier eine Altgrasflur auf. Den vorhandenen Einbauten (Wäschestangen, gemauerte Einfassungen) und der Treppenerschließung von Süden (Fl.-Nr. 5993/16 Gemarkung Schweinfurt) her nach zu urteilen, wurde diese Fläche vermutlich von den Bewohnern der südlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser als Wäschetrockenplatz und als Spiel- und Freizeitbereich genutzt. Mittlerweile erfolgt jedoch nur noch eine sporadische Nutzung durch spielende Kinder oder zum Grillen.

Ausgehend von der Straße „Blaue Leite“ führt heute ein unbefestigter Fußweg (Fl.-Nr. 5988/5 Gemarkung Schweinfurt) am Nordrand des Geltungsbereichs in östlicher Richtung durch das Quartier. Er erschließt die Bebauung auf der Südseite der Gartenstadtstraße bzw. auf der Nordseite der Straße „Galgenleite“ im rückwärtigen Bereich der Grundstücke.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Gartenstadtstraße begrenzt. Im westlichen Anschluss an den an die Gartenstadtstraße anschließenden Grundstücksteil befindet sich ein 4-geschossiges Gebäude mit Flachdach, welches als Seniorenwohnanlage genutzt wird. Dieses Grundstück (Fl.-Nr. 5993/5 Gemarkung Schweinfurt) liegt an seiner südöstlichen Grundstücksgrenze ca. 1,50 m über dem Geländeniveau des Geltungsbereichs.

Westlich daran anschließend befindet sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Fl.-Nr. 5993/7 Gemarkung Schweinfurt).

Im östlichen Anschluss an den an die Gartenstadtstraße anschließenden Grundstücksteil liegen weitere unbebaute Grundstücke, die jedoch regelmäßig gärtnerisch gepflegt werden.

Nördlich der Gartenstadtstraße steht eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdach.

Südlich des Planungsgebiets liegen Grundstücke, die mit zweistöckigen Wohnhäusern mit Satteldach bebaut sind. Auf der Grundstücksgrenze zum Plange-

biet sind Nebengebäude errichtet die diesen Wohnhäusern zugeordnet sind. Sie haben die Wirkung einer Stützmauer und sichern den Geländeversatz von ca. 1,30 m zwischen den beiden Grundstücken.

Im Osten befinden sich unbebaute Grundstücke die mit Gras bewachsen und vereinzelt mit Bäumen bestockt sind.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße „Blaue Leite“ an. Die Straße besitzt hier ein stärkeres Gefälle als das Gelände im Geltungsbereich, so dass der Höhenunterschied teilweise durch eine Stützmauer abgesichert ist.

Der Standort des geplanten Kindergartens liegt zentral innerhalb des Stadtteils Gartenstadt im nordwestlichen Stadtgebiet von Schweinfurt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Läden zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs. Der gewählte Standort unterstützt den Aufbau bzw. die Ergänzung eines flächendeckenden Netzes wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen.

Blick von der „Blauen Leite“ nach Osten



Blick von der „Blauen Leite“ nach Osten



Blick von östlicher Grundstücksgrenze nach Westen



Blick von der Gartenstadtstraße nach Süden



## 2. Allgemeine Bemerkungen

### 2.1. Planungserfordernis und Planungsziele

Der Jugendhilfeausschuss stellte in seiner Sitzung am 05.07.2017 anhand der Bedarfserhebung für die kommenden 5 Jahre einen Fehlbedarf von 150 Krippenplätzen fest. Ein Schwerpunkt dieser Unterversorgung befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet. Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Stadtteilen innerhalb der Stadt Schweinfurt ist es aus sozialen Gründen erforderlich auch in diesem Stadtteil die Versorgung mit Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen weiter zu steigern. Zur Deckung dieses Fehlbedarfs ist die Lebenshilfe für Behinderte e. V. Schweinfurt bereit einen neuen Kindergarten mit Krippenplätzen im Stadtteil „Gartenstadt“ zu errichten. Wegen der gewachsenen Struktur dieses Stadtteils, der bis auf geringe Baulücken komplett bebaut ist, sind Grundstücke, die geeignet sind, öffentliche Infrastruktureinrichtungen anzusiedeln, kaum noch verfügbar. Es gelang jedoch der Lebenshilfe e. V. ein für diese Zwecke gut geeignetes Grundstück neben dem bereits vorhandenen Wohnheim für Behinderte des Vorhabenträgers zu erwerben. Grundstücke an alternativen Standorten im Stadtteil Gartenstadt standen nicht zur Verfügung.

Der Standort des geplanten Kindergartens liegt zentral innerhalb des Stadtteils Gartenstadt im nordwestlichen Stadtgebiet von Schweinfurt. Er ist im Stadtteil auch fußläufig gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich Läden zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs. Der gewählte Standort unterstützt den Aufbau bzw. die Ergänzung eines flächendeckenden Netzes wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück stellt deshalb aus städtebaulichen Gründen einen sinnvollen und gut geeigneten Standort für die geplante Infrastruktureinrichtung dar.

Das Grundstück liegt in der Gartenzone der für die Gartenstadt typischen Ost-West-orientierten Zeilenbauweise und bildet mit den östlich angrenzenden Gärten einen quartiersinternen Grünzug. Es lag bisher brach und wurde auch nicht für wohnungsnaher Freizeitaktivitäten genutzt. Der durch fehlende Pflege entstandene Aufwuchs ließ einen verwilderten Eindruck des Grundstücks entstehen. In der Abwägung all dieser Belange hat der Stadtrat der Stadt Schweinfurt die sozialen und städtebaulichen Belange über die grünordnerischen Belange gestellt und beschlossen einen Bebauungsplan für dieses Grundstück zur Errichtung eines Kindergartens mit Kinderkrippe aufzustellen.

### 2.2. Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 01.08.2018 beantragte die Lebenshilfe für Behinderte e. V. Schweinfurt im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 5993/17, 5988/12, 5997/1, 5998 und 5999, Gemarkung Schweinfurt in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den unter Pkt. 2.1 genannten Zielsetzungen aufzustellen.

In einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Stadt Schweinfurt ein Bauleitplanungsverfahren zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Kindergartens/Kinderkrippe auf den vorgenannten Grundstücken durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Kosten für dieses Bauleitpla-

nungsverfahren sowie die erforderlichen Planungen und sämtliche Planungskosten zu übernehmen.

Die Verpflichtung des Vorhabensträgers zur Durchführung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Schweinfurt und dem Vorhabensträger vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, mit Festsetzung einer entsprechenden Frist verbindlich geregelt.

Der Stadtrat hat daher in seiner Sitzung am 18.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 16c I „Kindergarten Gartenstadtstraße“ als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ beschlossen um den Anforderungen einer flächendeckenden Versorgung mit Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen und den damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. Mit dem Stadtratsbeschluss wurden auch gleichzeitig die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Dies sind nach entsprechender Vermessung:

Im Norden: Gartenstadtstraße; nördliche Grenzen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 5999, 5998, sowie Fl.-Nrn. 5997/1, 5988/12, Gemarkung Schweinfurt.

Im Westen: Blaue Leite; westliche Grenzen der Grundstücke Fl.-Nrn. 5999, 5988/12 und 5993/17, Gemarkung Schweinfurt.

Im Süden: südliche Grenze; Fl.-Nr. 5993/17 Gemarkung Schweinfurt.

Im Osten: östliche Grenzen; Fl.-Nrn. 5993/17, 5988/12 und 5997/1, Gemarkung Schweinfurt.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem Plan des Stadtentwicklungs- und Hochbauamtes vom 02.04.2019.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. N 16c I „Kindergarten Gartenstadtstraße“.

Seit dem 01.01.2007 besteht die Möglichkeit, eine Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor, weil

Die zulässige Größe der Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup> beträgt

Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dem entsprechend ist auch weder einen Umweltbericht nach § 2a BauGB vorzulegen, noch sind die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt die Bauflächen in der „Gartenstadt“ als „Wohnbauflächen“ dar. Das Grundstück wird bezüglich der geplanten Nutzungen entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung künftig als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes abweicht, auch geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB); sie wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist keine Umlegung erforderlich, da sich alle Grundstücke zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Besitz eines Eigentümers befinden werden. Mit Rechtsverbindlichwerdung des Bebauungsplans kann deshalb mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen jederzeit begonnen werden.

Der Vorhabens- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Bei der Abwägung der Planungsalternativen wurde die am besten geeignete Lösung gewählt.

Die für einen Kindergarten als integrative Einrichtung notwendige Barrierefreiheit lässt sich in einem eingeschossigen Baukörper optimal realisieren.

Weiterhin beinhaltet die verworfene Alternativplanung ein vermindertes Raumprogramm für drei anstatt der nötigen vier Gruppen. In der Gartenstadt bestand zunächst der Bedarf für 12 Plätze für Kinder unter drei Jahren und für 50 Plätze für Kindergartenkinder, vorrangig Kinder ab dem 3. Lebensjahr bis zur Einschulung, davon sechs Plätze für Kinder mit (drohender) Behinderung. Die Planungen sollten gem. Beschluss des Jugendhilfeausschusses um eine weitere Kindergartengruppe mit 25 Plätzen, darunter einem weiteren Platz für ein Kind mit Behinderung bzw. für ein von Behinderung bedrohtes Kind erweitert werden.



### 3. Festsetzungen

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt bezüglich der Art der Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kinderkrippe“ fest. Damit ist die Nutzung des Grundstücks eindeutig definiert. Andere Nutzungen sind nicht zulässig.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich mit den Bebauungsplänen N16a+b, N16d und N29a der Stadt Schweinfurt festgesetzte allgemeine Wohngebiete.

Der Bereich unmittelbar um das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauungspläne als allgemeines Wohngebiet bzw. im unbeplanten Innenbereich aufgrund der Nutzung als faktisches allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einzustufen. Im angrenzenden unbeplanten Innenbereich befinden sich Nutzungen wie Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser, Läden, ein Wohnheim für Behinderte und eine Sparkassenfiliale.

Da im speziellen Fall dieses Bebauungsplans die Nutzung für dieses Grundstück bereits feststeht, wird die Festsetzung als „Fläche für Gemeinbedarf“ gewählt.

#### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insb. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

In anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Situation, mit einer relativ uneinheitlichen baulichen Umgebung, wird die Festsetzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen als erforderlich angesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb in diesem Bebauungsplan festgesetzt durch:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

##### Grundflächenzahl

Für Flächen für Gemeinbedarf sind keine Höchstgrenzen zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 BauNVO festgesetzt. Das angrenzende Gebiet ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Es ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut und erfüllt in seiner Nutzungsmi-

schung die Kriterien zur Einstufung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Der Kindergarten als integrative Einrichtung trägt den Erfordernissen von Barrierefreiheit und Ebenerdigkeit Rechnung. Demzufolge ist die verfügbare Grundstücksfläche intensiv bebaut.

Die Grundflächenzahl wird mit einer Höchstgrenze von 0,6 festgesetzt.

Im Übrigen sind gem. dem städtebaulichen Vertrag die Darstellungen des Vorhabens- und Erschließungsplanes, auch bezüglich der zulässigen Überbauung des Grundstücks, verbindlich.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Eingeschossige Gebäude sind in der näheren Umgebung in geringem Umfang vorhanden (Sparkasse, Ladenanbau, Ladenzeile Fritz-Soldmann-Straße). Sie prägen zwar nicht das städtebauliche Erscheinungsbild, sind jedoch mit ihrem Wechsel zur mehrgeschossigen Wohnbebauung gebietstypisch. Der Kindergarten ist aus pädagogischen Gründen, gemäß seiner Zweckbestimmung barrierefrei und eingeschossig zu errichten. Auf den eingeschossigen Baukörper sind lediglich drei Aufbauten für Spielgalerien aufgesetzt.

Er fügt sich somit in diesen städtebaulichen Kontext ein.

Zur Sicherstellung der Einfügung des geplanten Baukörpers in die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in der näheren Umgebung erscheint wegen des Geländegefälles und der erforderlichen Geländeanpassungen zur Herstellung der Außenspielflächen der Höhenbezug auf „Normal Null“ (N.N.) sinnvoll. Dazu wird als Höhenbezugspunkt die nordwestliche Grundstücksecke an der Gartenstadtstraße mit 241,19 m über N.N. festgelegt. Das geplante Kindergartengebäude darf an seinem höchsten Punkt die Höhe von 247,00 m über N.N. nicht überschreiten. Damit entsteht ein Gebäude welches in die Gartenstraße mit einer Höhe von max. 5,81 m wirkt.

### **3.3. Bauweise**

Wegen des Grundstückszuschnittes und den Erfordernissen an die Barrierefreiheit entsteht ein lang ausgedehnter Baukörper, der die max. zulässige Gebäudelänge von 50 m gemäß §22 (2) BauNVO für die offene Bauweise überschreitet.

Die Bebauung weicht damit von den Bestimmungen des § 22 BauNVO für die offene Bauweise ab. Es ist deshalb die Festsetzung einer sog. „abweichende Bauweise“ nach § 22 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

Die umgebende Bebauung weist mit den mehrgeschossigen Wohngebäuden auch die Charakteristik von abweichender Bauweise auf.

### **3.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser durch die Baugrenzen gekennzeichneten Fläche ist das Hauptgebäude zu errichten. Mit dieser Festsetzung wird die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück fixiert.

### Nebenanlagen

Außerhalb dieser durch die Baugrenzen bestimmten Fläche sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 BauNVO).

Ebenso sind Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bestimmungen der BayBO sind zu beachten. Mit der Festsetzung der Lage der Stellplätze im Vorhaben- und Erschließungsplan wird jedoch sichergestellt, dass nur an der Gartenstadtstraße Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden dürfen.

### **3.5. Einfriedungen**

Aus Sicherheitsgründen (Zugangskontrolle und Schutz vor unbemerktem Entfernen der Kinder) ist das Kindergartengrundstück einzufrieden. Die Art der Einfriedung ist als Holzplatten- oder Metallstabzaun, teilweise hintergrünt, zulässig. Aus Gründen des Naturschutzes dürfen diese Einfriedungen jedoch keine Sockel erhalten die über das angrenzende Gelände hinausragen. Sie sind darüber hinaus mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zwischen Unterkante der Einfriedung und der Oberkante des Geländes herzustellen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Die max. zulässige Zaunhöhe von 1,50 m ist für den Schutz der Kinder ausreichend, da ein Überklettern bei dieser Höhe weitgehend ausgeschlossen ist. Weiterhin wird mit dieser Höhe der optische Eindruck einer Einmauerung vermieden. Zudem passt sie sich den Einfriedungshöhen der näheren Umgebung an.

### **3.6. Niederschlagswasser**

Zur Sicherung und Reinhaltung des Grundwassers sind die Niederschlagswässer weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern und zu verdunsten. Dazu sind alle Flächen, die zur Versickerung geeignet sind, wie z.B. Wege und Stellflächen für Pkw mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten und die Dachflächen zu begrünen.

Das geplante Gebäude wird mit einer Dachbegrünung ausgestattet. Mit dieser Maßnahme wird eine gewisse Regenwasserrückhaltung geschaffen sowie durch eine verlangsamte Verdunstung das Kleinklima verbessert.

Soweit der Untergrund eine Versickerung nicht zulässt ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten. Der Überlauf darf an die städtische Kanalisation angeschlossen werden.

Das vorliegende Bodengutachten zeigt, dass der kf-Wert des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist.

## 4. Grünordnung

### 4.1. Bestand

Ein Ausgleich für Natur und Landschaft ist im vorliegenden Fall bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durch das geplante Vorhaben nicht erforderlich.

Das Plangebiet war in seiner aktuellen Bedeutung für den Naturhaushalt differenziert zu betrachten. Das Plangebiet nördlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden rückwärtigen Quartierserschließung bestand aus Wiesenflächen die regelmäßig gemäht wurden, sowie einer Gehölzgruppe mit 5 Thujen und randlichen Sträuchern wie Hecken-Rosen, Schwarzem Holunder und Liguster am Westrand und einer Gruppe mit Feuerdorn, Schwarzem Holunder und Blutrottem Hartriegel an der Ostgrenze zu Fl.-Nr. 5996 der Gemarkung Schweinfurt.

Südlich des asphaltierten Quartierwegs lagen die von Gehölzen eingerahmten Altgrasfluren, auf denen Wäschestangen, Sitzmöglichkeiten und teils gepflasterte Erschließungswege noch zu erkennen waren.

Die Altgrasfluren waren relativ mager, aber dicht, verfilzt und hochwüchsig und in den beschatteten Bereichen auch stark vermoost. Typisch waren neben dem Knäuelgras auch Schafgarbe, Löwenzahn, Gewöhnliche Nelkenwurz, Wiesen-Flockenblume, Gewöhnlicher Beifuß, Acker-Kratzdistel, Bitterkraut und Efeu.

Auf der mittleren Fläche stand zentral eine alte, von unten an verzweigte Rosskastanie, die von einem dichten Strauchbestand laubenartig eingefasst war.

In den umgebenden Gehölzstreifen fanden sich vor allem Spitz-Ahorn, im Westen auch Blutrote Spitz-Ahorn sowie eine mehrstämmige Birne im Norden (insgesamt 20 Hochstämme). Darunter war ein teils 6 – 8 m hoher Strauchunterwuchs mit Liguster, Pfeifenstrauch, Schneebeere, Schwarzem Holunder, Berberitze, Vogelbeere, Zierpflaume, Spierstrauch, Maiglöckchenstrauch, Eibe und Hecken-Rose ausgebildet, der stark überaltert war.

Vor allem entlang der Südgrenze sowie als Gliederungselemente in der Fläche wurden die Spitzahorn immer wieder in ca. 0,8 – 1 m Höhe zurückgeschnitten, so dass sich dort fast ausschließlich mehrstämmige Exemplare mit Zwieselbildung und überwiegend gut verheilten Schnittflächen befanden. Diese wurden mit fortschreitendem Alter immer stärker bruchgefährdet und stellten aufgrund der tiefliegenden Verzweigung auf einem Kindertengelände ein erhebliches Risiko (Kletterbäume oberhalb der Stützmauer !) dar.

Die Gehölze waren überwiegend vital. Totholz war nicht vorhanden. Lediglich die stark beschatteten unteren Astkränze waren überwiegend abgestorben. Auch an den Entastungsstellen war keine Fäulnis oder Pilzbefall erkennbar.

Es wurden bereits 17 der insgesamt 21 Bäume, darunter auch die Kastanie gefällt, da sie im Baufeld standen bzw. im Zuge der Geländeanpassungen eingeschüttet worden wären, bei Freistellung, aufgrund einseitiger Kronenentwick-

lung, bruchgefährdet und aufgrund ihres Zwieselwuchses an der Mauerkante nicht für ein Kindergartenfreigelände geeignet sind. Ebenso wurden die Heckenreihe entlang der Südseite des Fußweges sowie die Gehölze entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze gerodet. Dies war wegen des beengten und besonderen Grundstückszuschnitts und des Nord-Süd-Gefälles innerhalb des Geltungsbereichs für die Geländeanpassung nicht zu vermeiden. Es werden jedoch 10 Bäume neu gepflanzt, insbesondere zur Beschattung der östlichen Freispielfläche für Kleinkinder, zur ergänzenden Abschirmung und Beschattung im Westen sowie zur Beschattung und Begrünung der Parkplätze im Norden an der Gartenstadtstraße. Dies ist durch ein Pflanzgebot im Bebauungsplan gesichert. Die übrigen, nicht zu fällenden Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung des Grundstücks wird eine derzeit unbebaute Fläche mit Ziergehölzen und Altgrasfluren sowie Wiesen überbaut, die heute im Quartier verschiedene stadtoökologische Funktionen erfüllt. Neben der Minimierung von Aufheizeffekten, der Staubbindung, der CO<sub>2</sub>- Bindung und Sauerstoffproduktion, dient sie auch der Regenwasserrückhaltung und Grundwasseranreicherung. Um die durch die Neubebauung entstehenden Auswirkungen möglichst zu minimieren, sind die Dachflächen zu begrünen und das Regenwasser aufzuspeichern, bzw. soweit der Untergrund es zulässt, zu versickern. Dazu sind auch die Flächenbefestigungen, soweit möglich (z. B. für die Kfz-Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

#### 4.2. Artenschutz

Am 03.01.2019 fand eine Kontrolle der Gehölze auf mögliche Höhlen oder Rinden- und Spaltenquartiere statt, die ohne Befund durchgeführt wurde.

Da sich der geplante Baubeginn mit der Brutzeit der Vögel überschneidet, konnten artenschutzrechtliche Tatbestände durch eine vorzeitige Rodung gemäß § 39 Abs. 5 Pkt. 1 BNatSchG außerhalb der Brutzeit (also zwischen 01.10. bis 28.02.) vermieden werden.

Für die vorkommenden Vogelarten gibt es in der Umgebung umfangreiche Ausweichmöglichkeiten, Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen ergeben sich durch die Maßnahmen des Bebauungsplans nicht.

Im Geltungsbereich kann ein bodenständiges Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden, weil die Altgrasfluren zu dicht und zu hochwüchsig sind. Offene Bodenflächen, die als Sonnenplätze genutzt werden könnten, sowie Flächen mit sandigem, grabfähigem Substrat für eine Eiablage fehlen in diesem Bereich.

Vorkommende Kleinsäuger wie der Igel können den Geltungsbereich auch zukünftig durchwandern, weil die Unterkante der Einfriedungen 10 cm über den geländegleichen Einfassungen zu liegen kommt, so dass das Bauvorhaben keine Zerschneidung von lokalen Wanderbeziehungen zur Folge hat.

Es ergeben sich keine Hinweise auf bedeutsame Fledermausvorkommen im Geltungsbereich. Der Geltungsbereich hat Bedeutung als ergänzender Nahrungslebensraum, Ausweichmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Vorkommen sind auf Grund der Biotopausstattung auszuschließen.

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte gemäß § 23 – 29 BNatSchG.

Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung liegen keine geschützten Feucht- oder Trockenstandorte (§ 30 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 1 Bay-NatSchG).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Biotope, die in der Stadtbiotopkartierung erfasst wurden. Die Baumreihe auf der Westseite der „Blauen Leite“ ist unter der Nummer SW-1353-000 in der Stadtbiotopkartierung Schweinfurt erfasst.

### 4.3. Grünordnerische Festsetzungen

Damit Pflanzungen an einem Standort langfristige Lebens- und damit Bestandmöglichkeiten besitzen ist es vorteilhaft eine standortgerechte Artenauswahl zu treffen. Für die Neupflanzungen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind deshalb folgende standortgerechte Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl zu pflanzen:

#### Bäume 1. Ordnung

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Eßkastanie  | Castanea sativa  |

#### Bäume 2. Ordnung

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre    |
| Hainbuche  | Carpinus betulus  |
| Baumhasel  | Corylus colurna   |
| Elsbeere   | Sorbus torminalis |

#### Bäume 3. Ordnung

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Französischer Ahorn    | Acer monspessulanum  |
| Blumen-Esche           | Fraxinus ornus       |
| Blütenkirsche, gefüllt | Prunus avium `Plena` |
| Apfel (in Sorten)      |                      |

**Pflanzgröße und -qualität:** Hochstämme, 3x v., STU 16 – 18cm,  
Obstbäume, 3x v., STU 14 – 16 cm

Sämtliche Pflanzungen sind zu erhalten, vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Jeder Ausfall der Pflanzung ist innerhalb eines Jahres zu ersetzen.



Mindestens 60% der Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Vegetationsfläche) zu versehen. Hierfür ist ein Substrataufbau von mind. 10 cm aus einem für extensive Dachbegrünung geeigneten Substrat herzustellen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung oder mit Sedumsprossen flächig anzusäen oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Bei Staudenpflanzung sind mind. 8 Pflanzen/m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Es ist ausschließlich die Verwendung von Substraten zulässig, die für die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf Dachflächen mit Neigungen bis 3° ausdrücklich geeignet sind. (Anteil der begrüneten Dachflächen sh. Vorhabens- und Erschließungsplan als rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans).

## 5. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten eines Gebiets welches durch das Wohnen sowie durch Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs geprägt ist. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser sowie nördlich der Gartenstadtstraße ein kleines Ladenzentrum mit einem Filialgebäude der Sparkasse Schweinfurt/Haßberge. Auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück an der Straße „Blaue Leite“ ist die Verkaufsfiliale einer Bäckerei eingerichtet, daneben ein Seniorenwohnheim. Alle genannten Nutzungen, einschließlich des geplanten Kindergartens/Kinderkrippe sind in § 4a Abs 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als die in einem besonderen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen aufgeführt. Grundsätzlich ist an diesem Standort somit bereits eine Vorbelastung bezüglich Lärm, Geruch und weiteren Luftschadstoffen gegeben, die jedoch innerhalb der in einem solchen Baugebiet zulässigen Grenzwerte bleiben. Die nun neu geplante Nutzung mit einem Kindergarten/Kinderkrippe wird sich mit ihren Emissionen und den auf sie einwirkenden Immissionen ebenfalls in die vorhandene Umgebung einfügen.

Die möglichen Luftschadstoffkonzentrationen werden nicht die relevanten Grenzwerte für Luftschadstoffe erreichen. Darüber hinaus ist bei der Art der Bebauung (Ost-West-orientierter Zeilenbau) in der Umgebung eine ausreichende Durchlüftung gegeben. Dies wirkt einer schädlichen Konzentration von Staubpartikeln oder Schadstoffen entgegen.

Die durch den Neubau des Kindergartens/Kinderkrippe generierten Lärmemissionen wirken damit sowohl auf die vorhandene Bebauung als auf die Kindergarten/Kinderkrippennutzung selbst. Einen wesentlichen Anteil daran wird der Hol- und Bringverkehr besitzen. Insgesamt muss deshalb mit einer Lärmzunahme in der näheren Umgebung des Standorts gerechnet werden, die sich jedoch im Wesentlichen auf die Zeitspanne zwischen 7:00 Uhr bis 9:30 Uhr und 13:00

Uhr bis 17:00 Uhr beschränkt. Überschreitungen der Grenzwerte sind nicht zu erwarten.

Der Kinderlärm wird voraussichtlich zu zeitlich begrenzten Belästigungen in der Nachbarschaft führen. Schutzmaßnahmen der Nachbarbebauung sind über die geplanten Maßnahmen hinaus nicht erforderlich.

## 6. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten eines Gebiets welches durch das Wohnen sowie durch Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gekennzeichnet ist.

Der Geltungsbereich ist im Norden über die Gartenstadtstraße und im Westen über die „Blaue Leite“ erschlossen. Der Hauptzugang (barrierefrei) erfolgt dabei von Norden. Hier werden auch die gemäß Art. 47 BayBO i.V.m. mit der Stellplatzsatzung der Stadt Schweinfurt vom 28.06.2016 erforderlichen Stellplätze (11 Stk. incl. 1 barrierefreier Stellplatz) angeordnet.

Die Zu- und die Abfahrt kann über die Gartenstadtstraße und die Fritz-Soldmann-Straße erfolgen.

Der vorhandene, öffentliche Fußweg (bisher Fl.-Nr. 5988/5, jetzt Fl.-Nr. 5998/12 Gemarkung Schweinfurt) wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf überplant. Er erschließt die Bebauung auf der Südseite der Gartenstadtstraße bzw. auf der Nordseite der Straße „Galgenleite“ im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Diese Erschließungsfunktion wird aus östlicher Richtung weiterhin gegeben sein. Lediglich die Ost-West-Durchgängigkeit bzw. der Zugang von Westen („Blaue Leite“) her entfällt.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Stadtwerke Schweinfurt GmbH kann 96 m<sup>3</sup>/Std für 2 Stunden bei einem Ruhedruck von 4,5 bar zur Löschwasserversorgung zur Verfügung stellen. Dies ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 für ein Wohngebiet ausreichend.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem angrenzenden 1-kV-Netz. Energieversorger sind ebenfalls die Stadtwerke Schweinfurt GmbH.

Die Schmutzwasserbeseitigung für die ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht, erfolgt über das öffentliche Kanalisationsnetz.

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt weitestgehend durch Versickerung und Verdunstung (mittels Dachbegrünung), bzw. Aufspeicherung in Rigolen auf dem Grundstück. Evtl. erforderliche Überläufe werden an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen.

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend den Vorgaben und Empfehlungen des zuständigen Entsorgungsbetriebes.

## **8. Sonstige Empfehlungen und Hinweise**

### **8.1. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden Anwendung. Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 1 H, mindestens 3,00 m (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO).

### **8.2. Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler aufgefunden werden. Diese sind gem. Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert zu belassen.

### **8.3. Kampfmittel**

Das Gebiet des Bebauungsplans ist während des II. Weltkriegs gem. den vorliegenden Trefferplänen von einer Bombardierung weitgehend verschont geblieben. Treffer wurden in einer Entfernung von ca. 180 m aufgenommen. Das Auftreten von Kampfmitteln ist daher relativ unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Kampfmittelfreiheit wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht untersucht.

### **8.4. Geogefahren**

Im Planungsgebiet sind nach Auskunft des bayerischen Landesamtes für Umwelt keine konkreten Georisiken bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Sulfatgesteinen (Grundgips) des Mittleren Keupers, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht völlig auszuschließen.

## 9. Kosten

Der Stadt Schweinfurt entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabensträger die Kosten für dieses Bauleitplanungsverfahren sowie die erforderlichen Planungen und sämtliche Planungskosten zu übernehmen.

Die Kosten für Strom, Wasser, Kanal, Telefon etc. werden gemäß den Erschließungssatzungen der einzelnen Versorgungsträger erhoben.

## 10. Zusammenfassung

Zur Sicherstellung gleichwertiger Lebensbedingen in allen Stadtteilen der Stadt Schweinfurt soll im Stadtteil Gartenstadt ein Kindergarten mit Kinderkrippe errichtet werden. Das dafür vorgesehene Grundstück war bisher ungenutzt.

Der zwischenzeitlich dort entstandene Grünbestand in Folge natürlicher Sukzession muss zur Umsetzung der Bebauung, Erschließung und Nutzung weitestgehend entfernt werden. Durch Minimierungsmaßnahmen (Pflanz-, Erhaltungsgebote, Dachbegrünung, Regenwasserrückhaltung) sollen die Auswirkungen reduziert werden.

Die städtebauliche Verträglichkeit der festgelegten Gemeinbedarfsfläche wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet.

Schweinfurt, den 27.05.2019

Dipl.-Ing. Ralf Brettin,  
berufsmäßiger Stadtrat

Dipl.-Ing. (FH) Markus Sauer,  
Amtsleiter

## 11. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO)
5. Raumordnungsgesetz (ROG)
6. Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG)
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
8. 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchG)
9. 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Luftqualitäts-Standards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchG)
10. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
11. Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)
12. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege und der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)
13. Bayerische Gemeindeordnung (GO)
14. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG)
15. DIN 18005 – „Schallschutz im Städtebau“
16. DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“
17. DIN 1861 – „Entwässerung“
18. DIN 18195 – „Bodenarbeiten“
19. DIN 18920 – „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
20. Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)
21. FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie
22. DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“
23. Technische Regelwerke DWA-A 138 und DWA-M 153
24. „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.)
25. RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen)
26. RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen)
27. Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15.04.2010

**Die aufgeführten Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften gelten in der letztgültigen Fassung.**

**Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Schweinfurt im Stadtentwicklungs- und Hochbauamt (Markt 1, 5. Obergeschoss) während der üblichen Dienstzeiten und nach Vereinbarung kostenlos eingesehen werden.**