

Neubau
„Kindertagesstätte Stetten“
Stadt Hechingen



Bedarfsplanung

16.12.2024

Stadtentwicklung
Stadtplanung

Dipl.-Ing.
Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner

Mitarbeiter
Julian Jakober
Severin Hahn

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de



Inhalt

1. Aufgabenstellung

- Ausgangssituation
- Zielsetzung

2. Analyse Rahmenbedingungen Grundstück

- 2.1 Lage und städtebaulicher Kontext
- 2.2 Grundstücksanalyse / Restriktionen
- 2.3 Flächenermittlungen
- 2.4 Bebauungskonzept
- 2.5 Bauordnungs- u. Planungsrecht
- 2.6 Ergebnis Grundstücksanalyse

3. Fazit

4. Bewertungsgrundlage

- 4.1 Bereitgestellte und verwendete Unterlagen

5. Anlagen

- Anlage Nr. 1: Übersichtsplan Rahmenbedingungen
- Anlage Nr. 2: Raum- und Funktionsprogramm
- Anlage Nr. 3: Funktionsschema

1. Aufgabenstellung

Ausgangssituation	Zur Sicherung der (Klein-)Kinderbetreuung im Stadtteil Stetten plant die Stadt Hechingen den Neubau einer fünfgruppigen Kindertageseinrichtung auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst.-Nr. 1800/39.
Zielsetzung	Als wesentliche Grundlage für weitere Schritte, insbesondere der Generierung von Fördermitteln sowie Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens wird eine Bedarfsplanung mit darauffolgendem städtebaulichem Entwurf erarbeitet. Im Rahmen dieser beiden Planungsaufgaben wird die Machbarkeit einer entsprechenden Bebauung auf dem Grundstück überprüft.

2. Analyse Rahmenbedingungen Grundstück

2.1 Lage und städtebaulicher Kontext

Lage	Die Errichtung der neuen Kindertagesstätte soll auf dem städtischen Grundstück Flst.-Nr. 1800/39 im rückwärtigen Bereich erfolgen. Das Grundstück liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Hechinger Ortsteils Stetten. In Richtung Süden und Westen öffnet sich die Bebauungsstruktur zur freien Landschaft hin.
Städtebaulicher Kontext	Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die nördlich verlaufende Zollerstraße (K 7108). Die Umgebung ist geprägt von klassischen Wohngebieten mit kleinen bis mittelgroßen Wohngebäuden. Ein größerer Baukörper ist ein im Norden der Straße liegendes Seniorenheim. Die nördliche Hälfte des Grundstücks ist mit einer in die Jahre gekommenen Turn- und Festhalle und einem Parkplatz bebaut. Der dahinter liegende, südliche Bereich steht für die geplante Bebauung zur Verfügung. Insgesamt wird der städtebauliche Nahbereich von ausgeprägten Grünstrukturen im Übergang zur freien Landschaft dominiert.



Abb. 1: städtebaulicher Kontext

2.2 Grundstücksanalyse / Restriktionen

Topografie	Der Hochpunkt befindet sich am südwestlichen Eck des Grundstücks (518,00 m). Von dort fällt das Gelände stetig in Richtung Nordosten um ca. 3,00 m. Eine Bestandsvermessung liegt vor.
Starkregenrisiko	Das Starkregenrisiko für den betroffenen Bereich wurde durch das Ingenieurbüro Heberle im Oktober 2024 untersucht. Bei Starkregenereignissen wird das Grundstück teilweise überflutet. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die im Gutachten näher erläutert werden. Neben der Schaffung von Retentionsvolumen werden bauliche Maßnahmen am Gebäude (Erhöhung EFH, Retention Gründach, Zisterne) vorgeschlagen.



Abb. 2: Auszug Starkregengefahrenkarte IB Heberle, 24.10.2024

Lärmimmissionen	Lärmtechnische Auswirkungen auf und durch die geplante Kindertagesstätte sowie durch die bestehende Turnhallennutzung wurden durch das Büro Hein + Jud im Oktober 2024 untersucht. Es treten keine nennenswerten Lärmbeeinträchtigungen auf. Die schalltechnisch notwendige Dimensionierung der Außenbauteile gemäß den ermittelten Lärmpegeln entspricht den Mindeststandards der DIN 4109. Rechtliche Anforderungen zum Lärmschutz an Kindertagesstätten bestehen nicht.
Natur- u. Artenschutz	Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büros HPC, vom 14.08.2024 vor. Im Ergebnis ist im Zuge des Vorhabens nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG zu rechnen.

2.3 Flächenermittlungen

Grundstück/Bestand	Das Gesamtgrundstück (Flst.-Nr. 1800/39) weist eine Größe von ca. 11.150 m ² auf. Rund die Hälfte der Fläche ist bereits mit einer Turnhal-
--------------------	--

le samt zugehörigem Parkplatz bebaut. Das Gebäude der Turn- und Festhalle befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand. Die Variante eines Abrisses mit anschließendem Neubau wird im städtebaulichen Entwurf nicht untersucht. Die Option eines Hallenneubaus muss gegebenenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fixiert werden.

Entlang der seitlichen Grenzen und im Südosten verlaufen Wassergräben bzw. ein Bachlauf (Kreuzwiesenbach). Für den Bach ist ein von Bebauung freizuhalten Gewässerrandstreifen von 5,00 m zu berücksichtigen (siehe Gutachten IB Heberle, Stand 25. Oktober 2024). Abzüglich der bereits bebauten und nicht bebaubaren Flächen beträgt die überbaubare Fläche ca. **4.750 m²**.

Nutzflächen Gebäude

Von der Stadt Hechingen wurde ein Raumprogramm zur Verfügung gestellt. Dieses wurde im Rahmen der Bedarfsplanung mit konkreten Flächenangaben ergänzt und tabellarisch aufgearbeitet (Anlage Nr. 2). Die Summe der nutzbaren Flächen/Nettoraumfläche (NUF+TF+VF) beträgt ca. 1.035 m². Zuzüglich Konstruktionsfläche ist eine Bruttogrundfläche von ca. 1.190 m² erforderlich.

Außenanlagen

Gemäß VwV Stellplätze BW wären für die KITA mindestens 4 Stellplätze für KFZ erforderlich. Der Bedarf kann über die bereits bestehenden Stellplätze der Turnhalle abgedeckt werden. Für Fahrräder sind gemäß der VwV 5 Stellplätze je Gruppe vorzuhalten. Dies ergibt einen Bedarf von insgesamt 25 notwendigen Fahrradstellplätzen und 50 m². Für den Außenspielbereich wird vom KVJS ein Richtwert von mindestens 4 m² pro Kind genannt. Bei maximal 95 betreuten Kindern ergibt sich eine Mindestfläche von 380 m².

Ausnutzung Grundstück

Fläche Grundstück	11.145,00	m ²
Turnhalle Bestand	-1.085,00	m ²
Verkehrsflächen Bestand	-990,00	m ²
Wege Bestand	-520,00	m ²
BGF KITA geplant (1-gesch. Bauweise)	-1.190,00	m ²
Verkehrsflächen geplant	-200,00	m ²
Rest	7.160,00	m²

Die Grundstücksgröße ist für die geplante Nutzung ausreichend. Im Bebauungsplan sollte (bei eingeschossiger Bauweise) eine GRZ von mindestens 0,4 angesetzt werden.

2.4 Bauungskonzept

Organisation

Für Kindergärten ist eine ein- bzw. maximal zweigeschossige Bauweise empfehlenswert. Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit unterhalb von geneigten Dachflächen, wird analog zur bestehenden Turnhalle ein Flachdach empfohlen. Die Außenspielfläche und die Grup-

penbereiche werden von den Straßen und der angrenzenden Bebauung abgewandt und sind in Richtung Südwesten orientiert. Auf die angesprochene Überflutungsthematik ist aufgrund fehlender Ausweichflächen für die Schaffung von Retentionsvolumen baulich zu reagieren, z. B. durch Erhöhung der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die Lage und Ausformung des Baukörpers und der Erschließungsstruktur werden im folgenden städtebaulichen Entwurf konkretisiert.

2.5 Bauordnungs- und Planungsrecht

FNP	Im aktuellen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Hechingen, Jungingen, Rangendingen“ ist das Baugrundstück als Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „Sport“ dargestellt. Dieser ist im Zuge der Planung zu berichtigen.
Bauplanungsrecht	Das Grundstück ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Planungsrecht ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen.

3. Fazit

Das Grundstück ist für die geplante Nutzung geeignet. Die Nutzfläche (NUF) des Neubaus ist auf ca. 1.050 m² auszulegen.

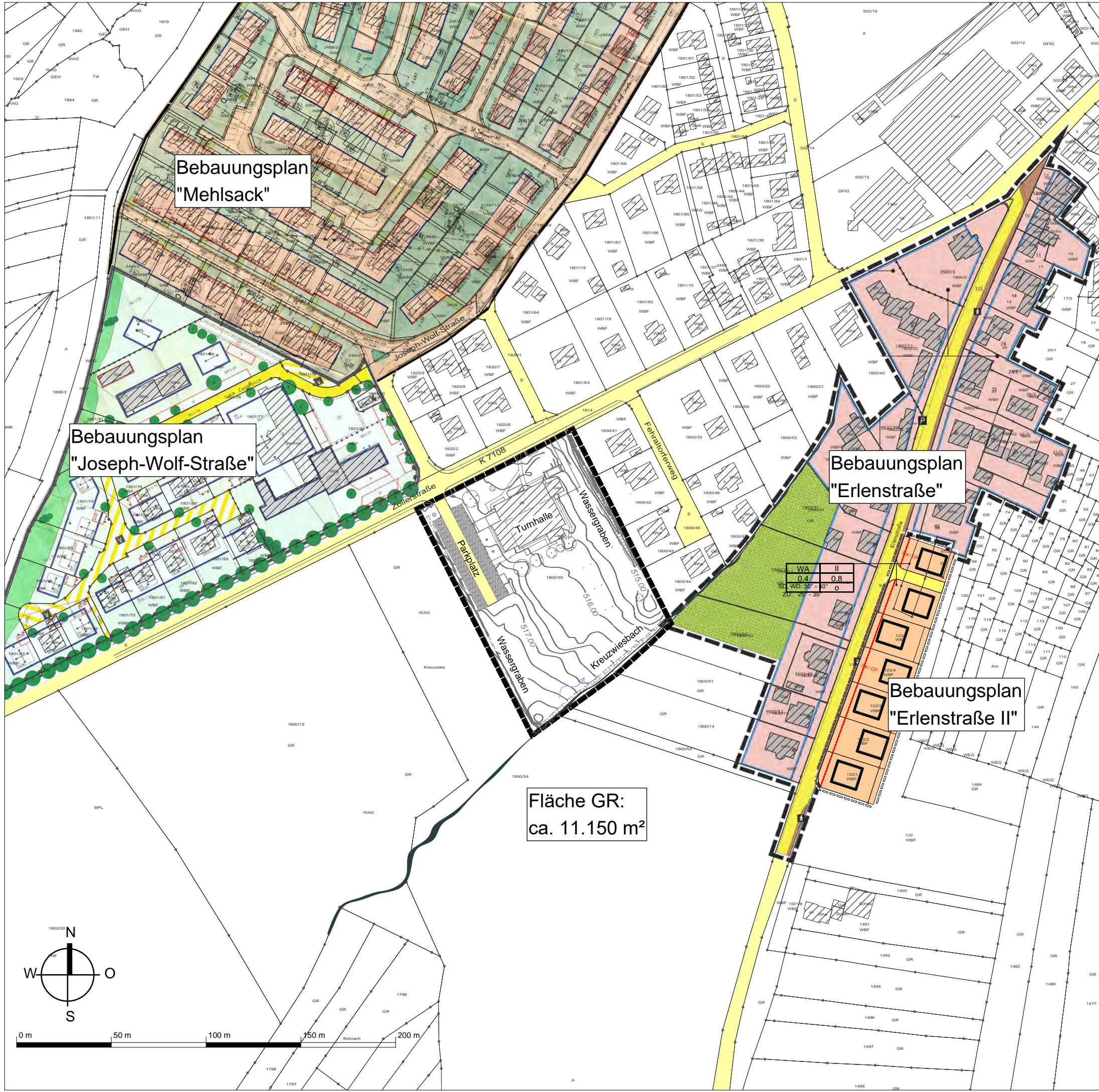
Folgende Aspekte sind bei der weiteren Planung besonders zu beachten:

Überflutungsmanagement	<ul style="list-style-type: none">- Erhöhung EFH- Retention Regenwasser durch Grünflächen, Zisterne, Verbreiterung Wassergraben- Ggf. zweigeschossige Bauweise
Nutzungskonzept	Nutzungsüberlagerung Mehrzweckbereich durch KITA und externe Vereine. Ggf. gemeinsames Energiekonzept mit Turn- und Festhalle
Erschließung	Zufahrtssituation (bestehender Parkplatz), Fußwege Ggf. Abriss und Neubau der Turn- und Festhalle berücksichtigen.

4. Bewertungsgrundlage

4.1 Bereitgestellte und verwendete Unterlagen

- Anforderungsprofil Neubau KITA Stetten, Stand 23.09.2024
- Lageplan Bauvoranfrage, Stand 23.08.2023
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro HPC, Stand 14.08.2024
- Starkregengutachten Büro Heberle, Stand 25.10.2024
- Bestandsvermessung Büro Eissler, Stand 25.07.2024
- Schalltechnische Untersuchung Büro Heine+Jud, Stand 07.10.2024
- Planungsvorgaben KVJS
- Daten- u. Kartenmaterial der Landesanstalt für Umwelt BW



Bebauungsplan
"Mehlsack"

Bebauungsplan
"Joseph-Wolf-Straße"

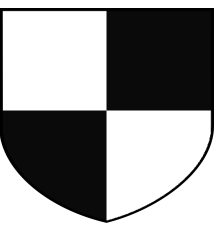
Bebauungsplan
"Erlenstraße"

Bebauungsplan
"Erlenstraße II"

Fläche GR:
ca. 11.150 m²

WA	II
0,4	0,8
SB WD: 30' - 30' 0	
ZD: 25' - 35'	

Stadt Hechingen



Bedarfsplanung "Kita Stetten" Übersichtsplan



Übersichtsplan M 1:15.000

Index:	Freigabe - Änderung:	Datum:	Bearbeiter:

Stadt Hechingen
Gemarkung Stetten

BAUHERR:	PLANUNG: DIPL. ING. CLEMENS KÜNSTER ARCHITEKT + STADTPLANER BISMARCKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN TEL. 07121-949950	M 1 : 2.000
----------	--	-------------

Bedarfsplanung "Kita Stetten"
Übersichtsplan, Rahmenbedingungen

KÜN/JJ	1775	25.10.2024
--------	------	------------

KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL	Bismarckstraße 25 72764 Reutlingen Tel 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kuenster.de mail@kuenster.de
----------------	---------------------------------	--	---