

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kreuzfeld" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

1. Anlass der 3. Änderung

Der Anlass der 3. Änderung ist die Absicht auf dem Grundstück Flst.Nr. 6644/1 eine Kindertagesstätte zu errichten. In den Planungsvorschriften Fassung der 2. Änderung und Erweiterung sind die, nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen. Um die Kindertagesstätte errichten zu können, sollen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes die „Anlagen für soziale Zwecke - Kindertagesstätte“ ausnahmsweise auf dem Grundstück Flst.Nr. 6644/1 zugelassen werden.

Auf dem Grundstück wurden ein zweigeschossiges Bürogebäude und ein eingeschossiges Wohngebäude errichtet. Das bestehende Wohngebäude soll zukünftig als Kindertagesstätte genutzt werden. Das Gebäude eignet sich für diese beabsichtigte Nutzung. Es ist auch für die Unterbringung von Kindern der Berufstätigen im Gewerbegebiet Malterdingen und für Kinder von Berufspendlern vorgesehen.

Das Wohngebäude wurde zwischenzeitlich von Vertretern des Landratsamtes-Gesundheitsamt und des Jugendamtes besichtigt und für eine Kindertagesstätte als geeignet angesehen.

Der Bedarf an der Kindertagesstätte besteht in Malterdingen. In der Kindertagesstätte soll eine Kinderkrippe (Kleinkinder bis unter 3 Jahren) eingerichtet werden. Es fanden auch schon Gespräche zwischen der Verwaltung und den zukünftigen Betreiberinnen statt.

Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung siehe Übersichtsplan zur 3. Änderung Anlage 4 c.

2. Änderungsverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt. Die Grundzüge der Planung sind durch die vorgesehene „Nutzungsergänzung“ auf einem Grundstück nicht berührt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Es gibt nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die „Nutzungsergänzung“ (in einem bereits bestehenden Gebäude) hat keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgt im Rahmen einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB werden parallel zur Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen, dessen Fortschreibung im Jahr 2006 genehmigt wurde. Dieser wird zuletzt auf der Gemarkung Malterdingen (Gewann Kleb) geändert. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 04.05.2015. Die Genehmigung wurde durch das RP Freiburg am 25.08.2015 erteilt. Am 09.09.2015 trat die Änderung mit Bekanntmachung in Kraft.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes und das Grundstücke der 3. Änderung sind im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Nutzungsergänzung „ausnahmsweise zulässige Anlage für soziale Zwecke“ im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauGB entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplanes. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2006 i.d. Änd. von 2015, Inkrafttreten am 09.09.2015

4. Inhalt der 3. Änderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 3. Änderung werden nur die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geändert, um die geplante Kindertagesstätte errichten zu können. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. der 2. Änderung bleiben unverändert bestehen, weil hier kein Änderungsbedarf aufgrund der geplanten Kindertagesstätte besteht.

Die planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, OZ 1.1.4 (Gewerbegebiet) wird ergänzt durch : „Nur auf dem Grundstück Flst.Nr. 6644/1 ist eine Anlage für soziale Zwecke - Kindertagesstätte (wie z.B. Kinderkrippe, Kindergarten) nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese Anlage für soziale Zwecke muss sich gegenüber der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück in Grundfläche und Baumasse unterordnen. Die Belange des Lärmschutzes für eine Kindertagesstätte sind dabei zu beachten. Von den gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück und den angrenzenden Grundstücken dürfen keine Immissionen ausgehen, welche für die Kindertagesstätte erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge hätten.“

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Anlage für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) wird auf das, dafür bestimmte Baugrundstück beschränkt. Die Beschränkung kann vorgenommen werden, weil es schon ein konkretes Vorhaben für dieses Grundstück gibt. Weiterhin sollen durch die räumliche Einschränkung die anderen Baugrundstücke im Bebauungsplan für gewerbliche Nutzungen sichergestellt werden.

Um auch auf dem Grundstück, Flst.Nr. 6644/1 ausreichend Fläche für die gewerbliche Nutzung zu sichern muss sich die Nutzung „Anlagen für soziale Zwecke“ der gewerblichen Nutzung in Baumasse und Grundfläche unterordnen. Im vorliegenden Fall, wo bereits alle Gebäude errichtet wurden, wird diese geplante Vorschrift eingehalten. Das Bürogebäude ist

zweigeschossig und hat eine Grundfläche von ca. 510 m². Das Wohngebäude, in welchem die Kindertagesstätte eingerichtet werden soll, ist eingeschossig und hat eine Grundfläche von ca. 255 m².

Zusätzlich wird noch zum Schutz der Kinder vorgeschrieben, dass der Immissionsschutz berücksichtigt werden muss. An das Grundstück grenzen Büronutzungen an. Ebenso ist auf dem Grundstück ein neues Bürogebäude errichtet worden. Somit ist auch der notwendige Immissionsschutz für die Kinder gewährleistet. Siehe auch OZ 6.0 Immissionsschutz

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften müssen wegen der geplanten „Nutzungsergänzung“ nicht geändert werden.

4.3 Erschließung

Das Wohngebäude, in welchem die Kindertagesstätte eingerichtet werden soll, wird von Osten über die Straße „Am Sportplatz“ erschlossen. Da die Kinder der Kinderkrippe (bis unter 3 Jahren) von den Eltern gebracht werden, besteht für die Kinder keine Gefahr seitens des Straßenverkehrs.

Vom Büro Rapp Trans wurde der Verkehrsknotenpunkt „Einmündung der Straße „Am Sportplatz“ in die Riegeler Straße“ und dessen Mehrbelastung durch die geplante Kindertagesstätte untersucht. In der Stellungnahme vom 25.08.2016 wird als Ergebnis hierzu geschrieben:

„Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts (ohne Berücksichtigung der Zufahrt Am Sportplatz) ist im Bestand mit Qualitätsstufe A am Vormittag und B in der Abendspitze sehr gut. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Kinderkrippe um maximal 8% am Vormittag und nochmals weniger in der Abendspitze wird zu keiner relevanten Verschlechterung der Verkehrssituation am Knoten führen, als dass verkehrsrechtliche oder bauliche Maßnahmen erforderlich wären. Der Realisierung der Kinderkrippe und der 3. Änderung des Bebauungsplans stehen damit aus verkehrlicher Sicht keine Hemmnisse entgegen.“

4.4 Grundstücksgestaltung

Das Grundstück ist bereits gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gestaltet und eingegrünt. Die vorgegebenen Pflanzgebote (Bäume) wurden umgesetzt. Das Grundstück ist eingezäunt. So kann der Freibereich für Kindertagesstätte auch gleich genutzt werden.

4.5 Nördliche öffentliche Grünfläche mit Graben

Der Graben auf der öffentlichen Grünfläche Flst.Nr. 6642 ist bereits durch entsprechende Festsetzungen geschützt. Der erforderliche Mindestabstand des Gebäudes zum Graben wird eingehalten. Die vorgesehene „Nutzungsergänzung“ hat keinerlei negative Auswirkungen auf den Graben.

5.0 Schutzgüter und Belange des Artenschutzes

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes müssen kein Umweltbericht und keine Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt werden. Die Vorgaben nach § 13 Abs. 1 BauGB werden erfüllt.

Siehe auch Anlage 6 c „Schutzgüter und artenschutzrechtliche Belange der 3. Änderung“

6.0 Immissionsschutz

Die geplante Kindertagesstätte soll im Gewerbegebiet mit bereits vorhandener benachbarter gewerblicher Nutzung errichtet werden. Daher musste bereits im Rahmen des Bebauungs-

planänderungsverfahren die Lärmproblematik zwischen der Kindertagesstätte und dem vorhandenen Gewerbe untersucht werden.

Hierfür wurde vom Büro SoundPLAN eine schalltechnische Stellungnahme abgegeben. Die schalltechnische Stellungnahme vom 01.08.2016 ist der Bebauungsplanänderung beigelegt (siehe Anlage 7).

Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist die Errichtung der Kindertagesstätte auf dem Grundstück Flst.Nr. 6644/1 aus Sicht des Schallschutzes und der vorhandenen Situation ohne zusätzliche Festsetzungen zum Immissionsschutz möglich. In der Stellungnahme in Nr. 2 wird u.a. geschrieben: „Im Umkehrschluss muss dem Betreiber der Kindertagesstätte im Klaren sein, dass er keinen höheren Schutz für sich in Anspruch nehmen kann als in Gewerbegebieten üblich. Gewisse Qualitätseinbußen hinsichtlich eines nachmittäglichen Mittagsschlafs oder einer Verlärmung der Außenspielflächen sind in Gewerbegebieten zu erwarten und zu dulden. Dies ist aber das persönliche Risiko des Betreibers und keine Frage des städtebaulichen Verfahrens.“

7.0 Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Grundstück für die Kindertagesstätte im Bereich des „Hundertjährigen Hochwassers“

Eine Überprüfung der Hochwassersituation erfolgte durch das Büro Zink-Ingenieure. Im Schreiben vom 31.08.2016 wird hierzu als Ergebnis geschrieben:

„Die Hochwassergefahrenkarte im TBG 311 weist im Bereich des Flurstücks Nr. 6644/1 einen Wasserspiegel HQ100 von ca. 179,5 m+NN und einen Wasserspiegel HQExtrem von ca. 180,3 m+NN) aus. Das Gelände im Bereich des Flurstücks Nr. 6644/1 wurde im Zuge des Baus des Bürogebäudes im Jahr 2013 auf ein Niveau von 180,75 m+NN angehoben. Das Gelände im Bereich des Flurstückes 6644/1 wird somit nicht überflutet.“

8.0 Städtebauliche Daten i.d.F. der 3. Änderung

Die städtebaulichen Daten entsprechen denen der 2. Änderung und Erweiterung.

Gewerbegebiet	ca. 44.815 qm	82,81 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 571 qm	1,05 %
Gewässer	ca. 450 qm	0,83 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 24 qm	0,01 %
<u>Straßenverkehrsflächen</u>	<u>ca. 8.283 qm</u>	<u>15,30 %</u>
Gesamtfläche	ca. 54.143 qm	100,00 %

8.0 Kosten

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine weiteren Erschließungskosten. Das Grundstück ist bereits komplett über die Straße „Am Sportplatz“ erschlossen.

Gemeinde Malterdingen, den.....

.....
Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen
Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18 Telefax 0761 / 3 91 59
E-Mail: Allgayerplanung@t-online.de

, den 13.09.2016

.....
Allgayer, Freier Architekt