

Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.

23.167

Dienststelle

Fachgebiet Stadtplanung

Datum

13.06.2023

Beratungsfolge	öff	nichtöff.	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Sandweier	X		03.07.2023
Bau- und Umlegungsausschuss	X		20.07.2023
Gemeinderat	X		24.07.2023

Betreff

Bebauungsplan Kindergarten Mühlstraße

- a) Erweiterung des Geltungsbereichs**
- b) Billigungsbeschlüsse**
- c) Offenlagebeschlüsse**

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan „Kindergarten Mühlstraße“:
 - um den Teilbereich der Mühlstraße, auf Flurstück Nr. 549/1, der zur Erschließung des geplanten Interimsstandorts benötigt wird und im weiteren Verfahren straßenrechtlich gewidmet werden soll,
 - um 8 m nach Osten und 2,25 m nach Süden für die Vergrößerung des Außenbereichs der Kindertagesstätte.
- b) Der Gemeinderat billigt die Entwürfe des Bebauungsplans „Kindergarten Mühlstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften einschließlich deren Begründungen mit jeweiligem Planungsstand vom 13.06.2023.
- c) Der Gemeinderat beschließt, die Entwürfe des Bebauungsplans „Kindergarten Mühlstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften einschließlich deren Begründungen mit jeweiligem Planungsstand vom 13.06.2023 öffentlich für die Dauer von 30 Tagen auszulegen.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Ja	Anzahl Nein	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (siehe Protokoll)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hat die Beschlussvorlage **finanzielle Auswirkungen** oder werden Finanzmittel bewirtschaftet? nein **ja, weitere Ausführungen**

Es handelt sich um einen Grundsatzbeschluss (Kostenschätzung)
 Baubeschluss (Kostenberechnung)

Gesamtkosten/-einnahmen der Maßnahme **insgesamt:** 15.500
 Kosten/Einnahmen der Maßnahme **im Haushaltsjahr:** 15.500

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?

ja, Haushaltsansatz insgesamt: 240.000 bei

Sachkonto: 443610000

Kostenstelle / Investition: 261000000

Ist der Ansatz ausreichend bzw. werden die geplanten Einnahmen erreicht?

ja nein, überplanmäßige Auszahlung

Höhe von

Deckung bei

Sachkonto:

Kostenstelle / Investition:

erwartete Mindereinnahme:

nein: Ist eine außerplanmäßige Auszahlung erforderlich?

nein ja bei

Sachkonto:

Kostenstelle / Investition:

Deckung durch

Sachkonto:

Kostenstelle / Investition:

Auswirkungen auf künftige Ergebnishaushalte, gibt es jährliche Folgekosten?

nein ja, Personalkosten

Sachkosten

Abschreibungen

Feststellungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme (Raumprogramme, Kennzahlen, u.ä.):

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse, Förderprogramme)?

nein ja,

Name:

Höhe:

Sachkonto

Kostenstelle

Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?

nein ja

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Auswirkungen auf den **Klimaschutz:** positiv keine negativ

Kurzbeschreibung des Sachverhalts:

Der Waldorfkindergarten in der Mühlstraße 38/38a im Ortsteil Sandweier soll erweitert werden. Für die Zeit der Umbaumaßnahme muss ein Interimsstandort gefunden werden, um die durchgehende Kinderbetreuung gewährleisten zu können. Die Interimslösung muss zur Verfügung stehen, bevor mit dem Umbau des Waldorfkindergartens begonnen werden kann.

Im Ergebnis wurde mit dem ehemaligen Leichtathletikplatz im Bereich des Sportgeländes Sandweier ein passender Interimsstandort gefunden. Dieser liegt im Außenbereich (gem. § 35 BauGB) sowie in sensibler Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Kindergarten Mühlstraße“ im Regelverfahren nach § 2 BauGB erforderlich und eine Umweltprüfung durchzuführen.

Ausführliche Begründung:

1 Planungsanlass und Verfahren:

Geplant ist die Errichtung einer 2-gruppigen Kindertagesstätte für 33 Kinder in Modulbauweise als Interimsstandort auf der Fläche des ehemaligen Leichtathletikplatzes im Bereich des Sportgeländes Sandweier. Dieser soll für die Dauer der Baumaßnahmen in der Mühlstraße 38/38a und im Anschluss daran durch einen anderen Träger bis zur Fertigstellung des Kindergartens im neuem Gebiet „Am Iffzer Weg“ genutzt werden. Insgesamt entstehen durch die zwei Planungen 80 zusätzliche Betreuungsplätze im Stadtteil Sandweier.

Der Gemeinderat hat hierfür in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindergarten Mühlstraße“ im Stadtteil Sandweier auf Flächen des Sportgeländes beschlossen.

Der gefundene Interimsstandort auf dem ehemaligen Leichtathletikplatz liegt im Außenbereich (gem. § 35 BauGB) sowie in sensibler Lage innerhalb eines Regionalen Grünzugs, welcher grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist. Zudem stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 als langfristiges Entwicklungsziel das Plangebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Hierfür hat der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden in seiner öffentlichen Sitzung am 02.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sportgelände Sandweier“ beschlossen.

Aufgrund der Ausgangslage fand im November 2022 ein Abstimmungsgespräch unter Beteiligung des Regierungspräsidiums Karlsruhe und des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein mit der Stadt Baden-Baden statt. Als Ergebnis wurde abgestimmt, dass unter Einhaltung bestimmter Maßnahmen der Kindergarten an der geplanten Stelle realisiert werden kann. Hierfür ist der Kindergarten in seiner baulichen Ausdehnung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, in seiner Lage mit den bestehenden Gebäuden auf der Sportfläche zu bündeln, die Nutzungsdauer auf den tatsächlichen Bedarf zu begrenzen und danach rückzubauen.

Für den kurzfristigen Bedarf einer temporären Kindertagesstätte ermöglicht der Bebauungsplan so ein befristetes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für einen Zeitraum bis längstens 31.12.2030.

Der gewählte Zeitraum bemisst sich an:

- dem Bezug durch den Waldorfkindergarten bis ca. Mitte/Ende 2025
- der Fertigstellung Kita-Maßnahme „Am Iffzer Weg“ bis ca. Ende 2028
- eine fremdverschuldete Verzögerung der baulichen Fertigstellung bis Ende 2030.

In Abstimmung mit der höheren Baurechtsbehörde kann, aufgrund der geringfügigen Größe der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte und der zeitlich befristeten Festsetzung, von einer Anpassung des Flächennutzungsplans abgesehen werden.

Mittelfristig sollen die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses „Sportanlage Sandweier“ weiterverfolgt werden. Eine sinnvolle städtebauliche Ordnung kann nur gesteuert werden, wenn das „Sportgelände Sandweier“ gesamthaft planungsrechtlich gesichert wird. Gemeinsam mit den Vereinen muss hierfür ein entsprechendes Konzept für die zukunftsfähige Nutzung des Sportgeländes entwickelt werden. Hierfür soll das Bauleitplanverfahren „Sportgelände Sandweier“ durch den Gemeinderat der Stadt Baden-Baden zeitnah bekräftigt und fortgeführt werden.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 statt. Zeitgleich wurde den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Für die Planung wurden die vorgebrachten Anregungen, die sich insbesondere auf zu berücksichtigende Belange der verkehrlichen Erschließung, Infrastrukturanlagen, der sensiblen Lage im Regionalen Grünzug und der bestehenden Sportnutzungen beziehen, berücksichtigt. Anregungen zu nachbarlichen Abstimmungsbedarfen sind privatrechtlich mit dem späteren Trägern zu regeln.

Die Erarbeitung des Umweltberichts mit Prüfung der notwendigen Schutzgüter sowie die verkehrs- und schalltechnische Untersuchung wurden zwischen Februar und Juni (Anlage 6 und 8) erstellt.

2 Städtebauliches und Nutzungskonzept

Von dem circa 5,4 ha großen Sportgelände umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa 0,24 ha. Hierbei sind 0,1 ha der öffentlichen Verkehrsfläche „Mühlstraße“ anzurechnen. Somit stehen für die Umsetzung der Kindergartennutzung insgesamt 0,14 ha zur Verfügung.

Die Kindertagesstätte wird als zweigruppige Einrichtung in Modul-/Containerbauweise auf der ehemaligen Leichtathletikfläche errichtet. Für die Errichtung des Containers ist die Gemeinbedarfsfläche mit etwa 408 m² bemessen. Nach Abzug der durch Gebäude, Stellplätze, und Zuwegung überbauten Fläche verbleibt ein circa 740 m² großer Außenbereich als Freispielfläche für die Kindertagesstätte. Der Außenbereich soll vorwiegend naturnah begrünt und abwechslungsreich mit Spielgeräten gestaltet werden.

Geplant ist ein eingeschossiger kompakter Flachbau ohne Unterkellerung. Der Haupteingang befindet sich an der Mühlstraße. Für die ebene Errichtung des Containers muss das Gelände um circa 70 cm angeschüttet werden.

Die verkehrliche Haupteinschließung erfolgt über die Mühlstraße sowie die Lärchenstraße. Vor dem Haupteingang zwischen Mühlstraße und Gebäudeflucht sind fünf Parkplätze, davon ein Behindertenparkplatz, Fahrradabstellplätze und eine Wendemöglichkeit geplant. Auf Höhe der Kindertagesstätte wird ein neuer Gehweg vor den geplanten Stellplätzen des Kindergartens bis zum Eingang geführt.

Im südlichen Bereich der Mühlstraße, welcher im Geltungsbereich liegt, besteht in einem circa 100 m langen Abschnitt kein separater Gehweg. Um einen Konflikt zwischen zügig fahrenden Radfahrern, Pkws und Fußgängern vorzubeugen und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, sind im weiteren Verfahren zusätzliche mietvertragliche Regelungen und verkehrsrechtliche Maßnahmen (Beschilderungen) zu ergreifen. Hierfür können zusätzliche Stellplätze für den Bring- und Hol-Verkehr oder für die Mitarbeitenden innerhalb der bestehenden Stellplatzanlage Ecke Mühlstraße / Lärchenstraße situiert werden.

Die vorliegende Prüfung der möglichen Umweltauswirkungen kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Biodiversität, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Kindergarten Mühlstraße“ nicht eintreten.

Nach Abstimmung mit den Fachgebieten kann, aufgrund der geringen Beeinträchtigung und weil es sich nur um eine temporäre Maßnahme handelt, auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und auf Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden verzichtet werden.

Anlagen:

- Anlage 1** Geltungsbereich Lageplan „Bebauungsplan Kindergarten Mühlstraße“;
Stand 13.06.2023
- Anlage 2** Planzeichnung Teil A „Bebauungsplan Kindergarten Mühlstraße“;
Stand 13.06.2023
- Anlage 3** Planzeichnung Teil B „Bebauungsplan Kindergarten Mühlstraße“;
Stand 13.06.2023
- Anlage 4** textliche Festsetzungen „Bebauungsplan Kindergarten Mühlstraße“;
Stand 13.06.2023
- Anlage 5** Begründung „Bebauungsplan Kindergarten Mühlstraße“;
Stand 13.06.2023
- Anlage 6** Umweltbericht, Büro arguplan, Stand Juni 2023
- Anlage 7** Satzung (Entwurf), Stand 13.06.2023
- Anlage 8** Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung, Büro Koehler und Leutwein,
Stand 06.06.2023