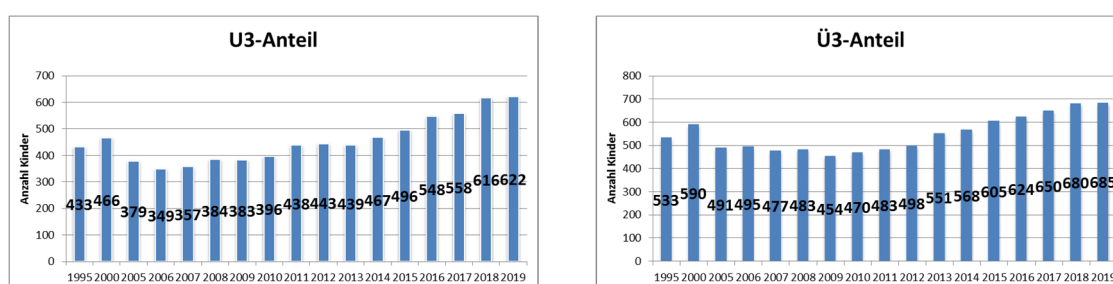


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "GERANIENWEG" DER STADT BAD KROZINGEN, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

1 Notwendigkeit der Planung

Bedarf/ Standort

In Bad Krozingen ist in den letzten Jahren ein Wachstum in den Bevölkerungsgruppen U3 (unter 3 Jahren) jedoch auch Ü3 (über 3 Jahren) zu verzeichnen (siehe Grafik 1 und 2).



*Bevölkerungsdaten zum 31.12., in 2019 zum Stand 14.02.2019

Der Anstieg im U3-Bereich begründet sich insbesondere durch den Zuzug von Familien in neue Baugebiete innerhalb der Gemarkungsgrenze. Für momentan 622 U3-Kinder stehen insgesamt 182 Plätze in Bad Krozinger Kindertageseinrichtungen zur Verfügung.

Bei einer empfohlenen Betreuungsquote von 35 % müssten 218 Plätze, bei 40 % 249 Plätze bereitgestellt werden. Nach Schätzungen anhand von Bedarfs-ermittlungen in den Einrichtungen steigt der Bedarf kontinuierlich an, wobei schon jetzt die Plätze nicht ausreichen. Schätzungen des Gemeindetages und des Landkreises zufolge ist für Bad Krozingen in der Eigenschaft eines wachsenden Mittelzentrums mittelfristig mit einer Betreuungsquote von ca. 40 % und mehr zu rechnen.

Bereits in der Vergangenheit wurde der stetig wachsende Bedarf durch folgende Maßnahmen gedeckt:

Im September 2016 wurde der Waldorf-Waldkindergarten Hasenmatten in Trägerschaft des Vereins für Waldorfpädagogik e.V. mit 20 Ü3-Plätzen eröffnet. Seit April 2018 ist die Kita Entdeckerhöhle mit zwei U3-Gruppen und zwei Ü3-Gruppen in die Hebelstraße eingezogen. Im November 2018 wurde eine Betriebskita am Universitäts-Herzzentrum in städtischer Trägerschaft mit 1 Kleinkindgruppe und 1 altersgemischten Gruppe eröffnet. Insgesamt wurden so seit dem Jahr 2016 64 neue Ü3-Plätze und 30 neue U3-Plätze in Betrieb genommen. Es zeichnet sich insbesondere durch das neue Baugebiet Kurgarten II im Kernort ein signifikanter Anstieg des Bedarfes im U3- und Ü3-Bereich ab. So wird bis 2020 mit zusätzlich ca. 1.300 Einwohnern in den neuen Baugebieten gerechnet. Die Realisierung der im Herbst 2015 auf den Weg gebrachten Kita „Kurgarten II“ und der neu geplanten Kita am Geranienweg erscheinen auch

aufgrund der aktuellen Prognosen daher als dringend erforderlich. Zudem wird sehr wahrscheinlich in den kommenden Jahren ein weiteres Neubaugebiet (Richtberg) entstehen (siehe untenstehende Tabelle):

Baugebiet	Kurgarten II	Biengen	Hausen	Schlatt	Tunsel	Richtberg 1	Richtberg 2	Gesamt
Bezug ca.	2019/20	2019/2020	2020/21	2020/21	2019/2020	2020	2023	
Geschätzter Zuzug	1300	38	165	145	287	460	500	1935
bereits zugezogen	510	0	0	0				510
weiterer Zuzug	790	38	165	145	287	460	500	1425
geschätzte U3 Quote	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
geschätzte Ü3 Quote	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
U3-Anteil	32	2	7	6	11	18	20	95
Ü3-Anteil	47	2	10	9	17	28	30	143
U3-Bedarf (35%)	11	1	2	2	4	6	7	33
U3-Bedarf (40%)	13	1	3	2	5	7	8	38
Ü3-Bedarf (105%)	48	3	10	9	18	28	30	146
Kita Bedarf	60	4	13	12	23	35	37	184

Die Kindertagesstätten in den Ortsteilen, insbesondere in den Ortsteilen Biengen und Tunsel sind die Platzzahlen ebenfalls seit längerer Zeit an der Kapazitätsgrenze angekommen.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass anhand der Rückmeldungen von den Einrichtungen der Bedarf in Bad Krozingen insgesamt sowohl im U3- und besonders im Ü3-Bereich weiter-hin signifikant ansteigen wird. Hinzu kommt, dass verstärkt seit dem Jahr 2015 Flüchtlingskinder in die Anschlussunterbringung kommen und diese ebenfalls in unseren Kitas betreut werden sollen. Derzeit wohnen ca. 6 U3-Kinder und ca. 7 Ü3-Kinder in der Anschlussunterbringen und den Gemeinschaftsunterkünften in Bad Krozingen.

Zielsetzung / Maßnahmen / Alternativen

Die Stadt Bad Krozingen verfolgt das Ziel, bedarfsgerechte Betreuungsangebote zu realisieren. Der Neubau einer Kindertagesstätte im Kurgarten II mit 2 neuen U3-Gruppen und 3 neuen Ü3-Gruppen soll schwerpunktmäßig den Bedarf im Wohngebiet Kurgarten abdecken. Der Neubau der Kindertagesstätte Geranienweg soll mit nochmals 3 weiteren U3-Gruppen sowie 2 Ü3-Gruppen die Kernstadt und Ortsteile zusätzlich entlasten. Die Kita am Geranienweg bietet sich als geeigneter Standort zur weiteren Entlastung für die Kernstadt sowie die oben genannten Ortsteile.

Die Stadt stimmt sich mit anderen Trägern bei der örtlichen Bedarfsplanung ab. Nach eingehender Prüfung ist außer der Stadt selbst kein Träger in der Lage, in einem ähnlichen Kosten-Nutzen-Verhältnis vergleichbare Betreuungsplätze zu schaffen.

Die Standortuntersuchungen bestätigen die Notwendigkeit der geplanten Maßnahmen am geplanten Ort. Nähere Ausführungen zu den Standortalternativen sind im Flächennutzungsplan getroffen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage von Bad Krozingen, nördlich des Wohngebietes „Alte Gärtnerei Lorenz“ und nordwestlich der Klinik „Sinnighofen“. Es wird im Osten und Westen eingefasst von je einem Wirtschaftsweg (Bezeichnung Wegwarte und Geranienweg). Es umfasst ausschließlich das städtische Flurstück Nr. 1246 auf eine Länge von ca. 130 m (von ca. 170 m Gesamtlänge). Es ist durch 2 sehr schmale Wiesengrundstücke (zusammen 21 m breit) vom Wohngebiet „Alte Gärtnerei Lorenz“ getrennt.

Der Planbereich ist 5.208 m² groß. Auf dem Grundstück wurde früher eine Kläranlage der Gemeinde Bad Krozingen betrieben, deren Nutzungsbereich umfasste ursprünglich das Flurstück Nr. 1246 als auch das angrenzende Flurstück Nr. 1249/1 (jetzt privat). Nach Aufgabe der Kläranlage wurde das städtische Grundstück als Grünschnittsammelstelle genutzt. Dies wurde zugunsten der Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft auf Containerbasis aufgegeben. Die Container sind mangels entsprechenden Bedarfs bis auf die Fundamente und befestigten Fahr-, Hof- und Gehflächen abgeräumt.

Das Plangebiet ist im Anschluss an den Geranienweg durch die Containeraufstellung auf ca. 55 m nahezu eben, es folgt eine rund 1,5 m hohe Böschung bis das Gelände Richtung Osten mit ca. 8 % weiter ansteigt. Die Fläche ist in weiten Teilen aus den vorausgegangenen Nutzungen versiegelt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt und wäre auch im Hinblick auf die Vornutzungen nicht mehr sinnvoll / wirtschaftlich (Siedlungsbrache).

An den Planbereich schließt sich landwirtschaftliche Nutzung an, wobei der im Osten vom Flurstück Nr. 1246 gelegene Teilbereich, der nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurde, sowohl versiegelt ist (Teil der vormaligen Grünschnittsammelstelle) als auch ganz im Osten zusammen mit weiten Teilflächen als Feldgehölz kartiert ist (Offenlandbiotop „Feldgehölz und Feldhecke Sinnighofer Buck“ Nr. 180123150052).

3 Ziele der Planung

Ziele der Planung sind:

- dem weiterhin dringlichen Bedarf der Stadt Bad Krozingen an Kindertagesplätzen für über 3jährige Kinder (Ü3) und unter 3jährige Kinder (U3) ein entlastendes Angebot gegenüberzustellen;
- dem dringlichen Bedarf angesichts der gesetzlichen Verpflichtungen möglichst schnell abzuhelpen;
- einen Entlastungsstandort zu schaffen, der sowohl dem Kernort wie den Ortsteilen Biengen, Schlatt und Tunsel dient;
- einen Standort in der Nähe der Kliniken des Kurgebietes zu schaffen;
- einen Standort der sowohl fußläufig wie mit dem Rad und dem ÖPNV gut vom Kernort und von Schlatt erreichbar ist, als auch aus dem gesamten Gemeindegebiet mit dem Auto störungsarm für das Umfeld zufahrbar ist.

4 Übergeordnete Planungen / Regionalplan

Die Fläche ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Bestand – Industrie und Gewerbe (nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) dargestellt. Die Darstellung gründet sich offensichtlich noch auf der damaligen Nutzung als Grünschnittsammelstelle, die Folgenutzung als Flüchtlingsunterkunft erfolgte später und ist daher im Regionalplan nicht mehr erfasst.

Raumordnerische Restriktionen, die in der Raumnutzungskarte im Einzelnen dargestellt sind, liegen am Standort nicht vor.

Das Gebiet ist nicht von kartierten Überschwemmungsflächen betroffen.

5 Einfügung in die Bauleitplanung

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Südlich des Planbereiches ist geplante Wohnbaufläche, südwestlich Sondergebiet – Kur mit einem Streifen Grünfläche an seinem Nordrand dargestellt. Die als geplant ausgewiesene Wohnbaufläche ist weitgehend realisiert (B-Plan „Alte Gärtnerei Lorenz“). Für die Kurgebiets- und Grünfläche besteht ebenfalls ein Bebauungsplan („Kurgebiet Nordwest“). Nördlich der Klinik „Sinnighofen“ ist dieser noch nicht baulich genutzt.

Der Bebauungsplan „Geranienweg“ ist daher von Größe und Randlage am Siedlungskörper nicht mehr als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, bzw. stellt hierzu zumindest einen Grenzfall dar. Um Planungssicherheit zu erlangen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

6 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im herkömmlichen 2-stufigen Verfahren nach §3 (1) und (2) und §4 (1) und (2) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von §30 (1) BauGB aufgestellt.

7 Nutzung und Gestaltung

Festgesetzt wird für den Planbereich, neben der sich auf den Geranienweg beschränkender Verkehrsfläche, ausschließlich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der näheren Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Vorgesehen ist die Einrichtung einer 5gruppigen Kindertagesstätte sowohl für unter 3 Jahre alte Kinder (U3) als auch für über 3 Jahre alte Kinder (Ü3). Die bisherige Konzeption sieht eine winkelförmige Anlage mit vorgelagertem Kfz- und Fahrradstellplätzen nach Westen am Geranienweg und Spiel- und Freiflächen nach Osten und Norden vor. Der Quertrakt des Winkelgebäudes soll dabei die Eingangszone vom Außenspielbereich trennen. Das Gebäude ist eingeschossig mit Flachdach geplant. Träger der Einrichtung wird die Stadt Bad Krozingen sein.

Der Bebauungsplan schafft für die dargestellte Konzeption das notwendige Planungsrecht. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Kindertagesstätte sich in die Umgebung einfügt (Längenbegrenzung durch die Bauweise, Höhenbegrenzung über Traufhöhe und Flachdach), jedoch genügend Spielraum zur Anordnung und Ausformung des Gebäudes innerhalb des Grundstückes bleibt (großzügige überbaubare Fläche begrenzt durch GRZ).

8 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt ausschließlich über den Geranienweg. Dieser schließt direkt an die dem örtlichen wie überörtlichen Hauptverkehrs dienende Thermenallee an und ist auf 7 m Gesamtbreite entlang des Baugebietes „Alte Gärtnerei Lorenz“ ausgebaut. Daran schließt sich eine Ausbaubreite von ca. 6 m bis zum Abzweig der Zufahrt zur früheren Grünschnittsammelstelle (= Plangebiet) an. Nördlich dieses Abzweiges hat der Geranienweg nur noch Funktion als Wirtschaftsweg.

Unabhängig vom Bebauungsplan soll die Durchfahrt zur nördlich gelegenen K4939 baulich unterbunden werden. Weiterhin soll geprüft werden, ob nördlich des Wohngebietes „Alte Gärtnerei Lorenz“ der Geranienweg mittels Engstelle u.ä. verkehrsberuhigt ausgebaut wird, um eine entsprechende Geschwindigkeitsminderung zu erzielen. Dieser Sachverhalt bleibt der späteren Verkehrsplanung vorbehalten. Der Bebauungsplan beschränkt sich darauf die angrenzend an den Planbereich gelegene Wegeparzelle des Geranienweges als Verkehrsfläche aufzunehmen.

9 Oberflächenwasser

Aus dem orientierenden Baugrundgutachten der HPC AG Freiburg vom 27.03.2019 zum Geranienweg geht für das Plangebiet folgendes hervor:

„Die im Untergrund anstehenden Erdstoffe weisen eine variierende Durchlässigkeit auf. Die bindige Deckschicht kann nach DIN 18 533-1 als überwiegend undurchlässiger Baugrund zusammengefasst werden ($k_f < 10^{-4}$ m/s) ... Die [darunterliegenden] Kiese der Neuenburger-Formation liegen im Übergangsbereich von gut durchlässigem teilweise undurchlässigem Baugrund nach DIN 18 533-1“ [Seite 11 des Gutachtens]. „Die Tiefenlage der unterhalb der bindigen Deckschicht anstehenden Kiese variieren stark. Sie wurden ab einer Tiefe von 0,6 – 6,0 m GOK angetroffen. Die Tiefenlage der Kiese nimmt nach Osten, in etwa dem Geländeverlauf folgend, zu“ [Seite 9 des Gutachtens].

Die Ermittlung der Durchlässigkeit kann lt. Gutachter mit In-situ-Versuchen erfolgen. Diese bleiben der Folgeplanung vorbehalten, da erst dann die Lage möglicher Versickerungsflächen bestimmt werden kann bzw. ob andere Lösungen wie z.B. Einleitung (ggf. gedrosselt) in einen Regenwasserkanal, gewählt werden müssen. Da hier die Stadt Bad Krozingen selbst Bauherr ist, bedarf es dazu keiner weiteren Festsetzungen.

Grundsätzlich ist der Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal über den Geranienweg oder das westlich angrenzende städtische Grundstück möglich, bzw. durch die Vornutzung gegeben.

10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die Vornutzung als Flüchtlingsunterkunft gegeben.

11 Verkehrslärm

Zufahrtsverkehr

Lärmemissionen auf die vorgelagerte Wohnbebauung aus dem Zufahrtsverkehr zur Kindertagesstätte beschränken sich auf den Tagzeitraum werktags und sind vergleichsweise gering. Sie treten hinter die verkehrlichen Vorbelastungen aus der Thermenallee und der K4939 weit zurück. Die weitere Darlegung erfolgt über ein entsprechendes Schallgutachten zur Offenlage.

Verkehr auf benachbarten Straßen

Die Lärmemissionen der Thermenallee und der K4939 auf die Kindertagesstätte werden zur Offenlage näher dargelegt und mögliche Schutzmaßnahmen untersucht. Soweit erforderlich kommen dabei grundsätzlich in Frage aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschirm) im Bereich des westlich vorgelagerten städtischen Grundstücks Lgb. Nr. 1256, Eigenschutz durch entsprechende Gebäude- und Grundrissanordnung und passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst.

12 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die naturschutzfachliche Bewertung und Abwägung ebenso wie Darlegung der zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht zur Offenlage.

Die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen werden bei den entsprechenden Fachbehörden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingeholt und eingearbeitet.

Grundsätzlich lässt sich aber schon im Vorfeld feststellen, dass aufgrund der vorausgegangenen Nutzung eine geringe Eingriffserheblichkeit in die jeweiligen Schutzgüter besteht. Auch die aus der ehemaligen Kläranlage vorliegenden Belastungen im Bereich Boden und Gesundheit können gut ausgeräumt werden, wie das Bodengutachten der HPC AG Freiburg vom 26.03.2019 in seinem Teil 1 Schadstoffüberprüfung aufzeigt.

13 Städtebauliche Daten

Gemeinbedarfsfläche	5.049 m ²	97 %
Verkehrsfläche	159 m ²	3 %
Geltungsbereich	5.208 m ²	100 %

14 Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Krozingen gemäß vorläufiger Schätzung zur Hochbauplanung einschließlich Außenanlagen, Stellplätzen und zugehörige Erschließung Kosten in Höhe von brutto 3,7 Mio. Die Fläche ist städtisch, so dass kein weiterer Grunderwerb erforderlich ist.

Die Kosten sind im Rahmen der entsprechenden mittelfristigen Haushaltsansätze berücksichtigt.

15 Beabsichtigte Maßnahme

Der Bebauungsplan soll gegebenenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die

- Erschließung,
- Bebauung,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Festlegung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von §1a BauGB auch außerhalb des Planbereiches.

Freiburg, den 20. Mai 2019

Bad Krozingen, den 20. Mai 2019

.....
Die Planer

ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER • THIELE
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Siegel

.....
Bürgermeister Volker Kieber