GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER • LANDKREIS FREUDENSTADT •

4. Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum“

Die geplante Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das Baufenster umfasst eine Fläche von etwa 1065 m². Somit wird der in § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert für dieses Verfahren von 20.000 m² nicht überschritten.

Der Anlass der Planänderung, sowie die Ziele und Zwecke der Änderung sind der nachfolgenden Begründung zur Änderung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Begründung:

1. Erfordernis der Planänderung

Aktueller Bestand an Kindergärten in der Gemeinde Pfalzgrafenweiler

In der Gesamtgemeinde Pfalzgrafenweiler sind insgesamt sechs Kindergärten vorhanden. Die vier kommunalen Kindergärten befinden sich in Pfalzgrafenweiler (Kindergarten Rabennest und Kindergarten Sonnenschein), in Durrweiler (Kindergarten Villa Regenbogen) sowie in Herzogsweiler (Kindergarten Krümelkiste). Die beiden kirchlichen Kindergärten sind in Pfalzgrafenweiler sowie in Bösingen.

Diese Kindergärten reichen bisher für die Betreuung der 3- bis 6-jährigen Kinder der Gesamtgemeinde Pfalzgrafenweiler aus. In den Kindergärten Sonnenschein, Villa Regenbogen sowie im evangelischen Kindergarten Pfalzgrafenweiler bietet die Gemeinde derzeit für 2-jährige Kinder einen Kindergartenplatz an. Dieses Angebot von 14 Plätzen wird bereits rege angenommen. Die Nachfrage nach weiteren Betreuungsmöglichkeiten in der Gesamtgemeinde steigt.

Rechtsanspruch ab dem Kindergartenjahr 2013/2014 für Betreuung 1-jähriger Kinder

Ab August 2013 besteht der gesetzliche Rechtsanspruch zur Bereitstellung von Betreuungseinrichtungen für 1-jährige Kinder. Gesetzlich vorgeschrieben ist die Bereitstellung von Betreuungsplätzen für 34% der Kinder (entspricht derzeit 48 Plätze in der Gemeinde Pfalzgrafenweiler) im Alter von eins bis drei Jahren.

Die Betreuung der 1- bis 3-jährigen Kinder erfordert altersgerechte Einrichtungen. Diese sind u.a. die Schaffung von kleinkindgerechten Gruppenräumen, Schlafräume sowie Waschräume. Weiter müssen auch Spielgeräte für Kleinkinder bereitgestellt werden. Auch das Kindergartenpersonal ist entsprechend zu schulen bzw. fortzubilden.

Die Betreuung der Kleinkinder kann die Gemeinde Pfalzgrafenweiler bisher aufgrund der fehlenden Räumlichkeiten in den vorhandenen Kindergärten nicht anbieten. An mehreren Kindergartengebäuden wären Anbauten mit aufwendigen Umbauten erforderlich. Auch kirchliche Kindergärten wurden in die Gesamtbetrachtung einbezogen. Es ist daher aus der Gesamtschau und in der Abwägung aller Gesichtspunkte der Neubau eines Kindergartens in Pfalzgrafenweiler anderen Lösungen vorzuziehen. Die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen mit dieser Bebauungsplanänderung geschaffen werden.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler möchte durch diese Bebauungsplanänderung dem dringenden Bedarf zum Bau einer weiteren Betreuungseinrichtung für Kleinkinder gerecht werden.

Der geplante Kindergarten soll in zentrumsnaher Lage von Pfalzgrafenweiler auf dem Gelände des Gartens „La Loupe" errichtet werden. Das geplante Objekt ist unmittelbar beim Evangelischen Kindergarten und Gemeindehaus in Pfalzgrafenweiler vorgesehen. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Mit den Vertretern der Kirchengemeinde wurden bereits erste Abstimmungsgespräche hinsichtlich Bedarf, Finanzierungsbeteiligung und Trägerschaft für den Kindergarten geführt. Eine gemeinsame Realisierung dieses Projekts wird angestrebt.

Es wird derzeit die Aufnahme des Grundstücks für den geplanten Kindergarten in ein neues Sanierungsgebiet „Ortskern IV" von Pfalzgrafenweiler angestrebt, um Fördermöglichkeiten für die Erschließung und die Mehrzwecknutzung im geplanten Kindergarten zu erhalten.

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler hat sich bewusst für diesen Standort im Ortszentrum nahe des Evangelischen Kindergartens entschieden. Die erforderlichen Voraussetzungen (Grundstücksgröße, Lage, Umgebungsbebauung, Fußläufigkeit, Zentrumsnähe, vorhandene Parkplätze der Kirche) sind an diesem Standort am besten gegeben. Der Ortskern von Pfalzgrafenweiler wird durch dieses Vorhaben weiter gestärkt und belebt werden. Mehrere Standortalternativen wurden untersucht und geprüft. Kein Standort kann in der Summe diese Vorteile bieten.

Zum anderen wird der Empfehlung der Ministerien von Baden-Württemberg Rechnung getragen, dass die Innenentwicklung einer Gemeinde wichtiger als deren Außenentwicklung ist. Ein Flächenverbrauch im Außenbereich kann durch die Bebauungsplanänderung vermieden werden.

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler ist bereits Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 208 (öffentliche Grünfläche), 208/1 (Wegegrundstück, Verkehrsfläche) und 211/4 (öffentliche Parkfläche) auf Gemarkung Pfalzgrafenweiler. Zudem sollen vom angrenzenden Privatgrundstück Flst.Nr. 211/1 für den geplanten Zufahrtsbereich etwa 25 m² erworben werden.

Die derzeit ausgewiesene öffentliche Grünfläche (Garten La Loupe) wird mit der Ausweisung des Baufensters für das geplante Kindergartengebäude gemäß § 9 Nr. 2 BauGB reduziert. Für das neue Kindergartengebäude wird ein ausreichend großes Baufenster mit möglichen Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Das noch eingetragene Baufenster des ehemaligen und nicht mehr vorhandenen Pavillons im südlichen Grundstücksbereich kann dafür entfallen.

Die Art der Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung sowie Dachneigung sind in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils dargestellt.

Es wird eine Verbesserung der aktuellen An- und Abfahrtssituation angestrebt. Die Zufahrtssituation für die PKW soll geändert werden, da ein höheres Verkehrsaufkommen durch die Eltern der Kindergartenkinder erwartet wird. Die geplante „Kreisel-Lösung" wird zügiges An- und Abfahren ohne Rangier- und Wendeverkehr zu Beginn sowie Ende der jeweiligen Betreuungszeiten ermöglichen und die bisher teilweise vorhandenen verkehrlichen Einschränkungen vermeiden. Die vorhandenen Parkplätze können weitgehend erhalten werden, weil die Gemeinde bereits entsprechenden Grunderwerb (ca. 25 m²) vom angrenzenden Grundstück tätigen konnte.

3. Inhalt der Planänderung

Die Planänderung ist im Lageplan der Gemeinde Pfalzgrafenweiler vom 24.07.2012 (zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) dargestellt. Die „Planungsrechtlichen Festsetzungen" sowie die „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen" (schriftlicher Teil des Bebauungsplans) werden nicht verändert.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem Lageplan der Gemeinde Pfalzgrafenweiler vom 24.07.2012.

5. Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2a Baugesetzbuch ist aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

Das Verhältnis der derzeit vorhandenen und künftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll etwa gleich bleiben. Vorhandene Bäume werden entfallen, dafür sollen Anpflanzungen von neuen Bäumen sowie Ersatzbegrünungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Rahmen der Außengestaltung des Kindergartens vorgesehen werden. Das Gemeinschaftsgebäude (Kindergarten) wird mit einem Flachdach versehen, das extensiv begrünt werden soll. Mit dieser Maßnahme wird ein wichtiger, ökologischer Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft an Ort und Stelle geleistet.

Die Parkflächen gegenüber der Evangelischen Kirche (am Pfarrweg) werden lediglich verschoben. Die im Bereich des früheren Musikpavillons vorhandenen umfangreichen Befestigungen (Pflaster und Gehwegplatten, Fundamente) werden im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen herausgenommen und die freigewordenen Flächen begrünt. Negative Auswirkungen der Planänderungen auf Umweltfaktoren sind daher nicht zu befürchten. Auf einen gesonderten Umweltbericht i.S.v. § 2a BauGB kann deshalb verzichtet werden.

6. Auswirkungen der Planänderungen

6.1 Infrastruktur

Die Bebauungsplanänderung erfordert, wie beschrieben, zusätzliche Infrastruktureinrichtungen. Eine deutliche Verbesserung der aktuellen An- und Abfahrtssituation des öffentlichen Parkens wird angestrebt.

6.2 Erschließung

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine weiteren Straßenerschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde. Die Zufahrt erfolgt über die Kirchstraße. Es soll zudem eine Wendeplatte mit Mittelinsel sowie seitlichen Parkmöglichkeiten angelegt werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung erfordert zusätzliche Maßnahmen. Für den geplanten Kindergarten sind Wasser- und Abwasserhausanschlüsse vom Höfle her bereit zu stellen. Versorgungsleitungen wie Nahwärmeleitung der WeilerWärme e.G., Strom und Telefon werden benötigt. Es ist geplant, die neue Kindertagesstätte an das Nahwärmenetz der WeilerWärme e.G. anzuschließen.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Die Bebauungsplanänderung erfordert keine zusätzlichen Maßnahmen, da kein weiterer Eingriff in die Umwelt entsteht.

6.5 Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde Pfalzgrafenweiler trägt die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes sowie der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Kreisverkehrslösung, Hausanschlüsse). Diese Kosten sind im Haushaltsplan 2013 zu finanzieren. Das Bauvorhaben wird im Jahr 2013 realisiert.

Ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, den 27.07.2012

GEMEINDE PFALZGRAFENWEILER
LANDKREIS FREUDENSTADT

Dieter Bischoff
Bürgermeister