

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Am Pfaffenbrunnen“ in Friedberg – Kernstadt**

---

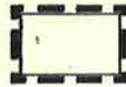
#### **Vorbemerkung**

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Am Pfaffenbrunnen“ in Friedberg, Kernstadt wurde am 25.02.1991 rechtswirksam.

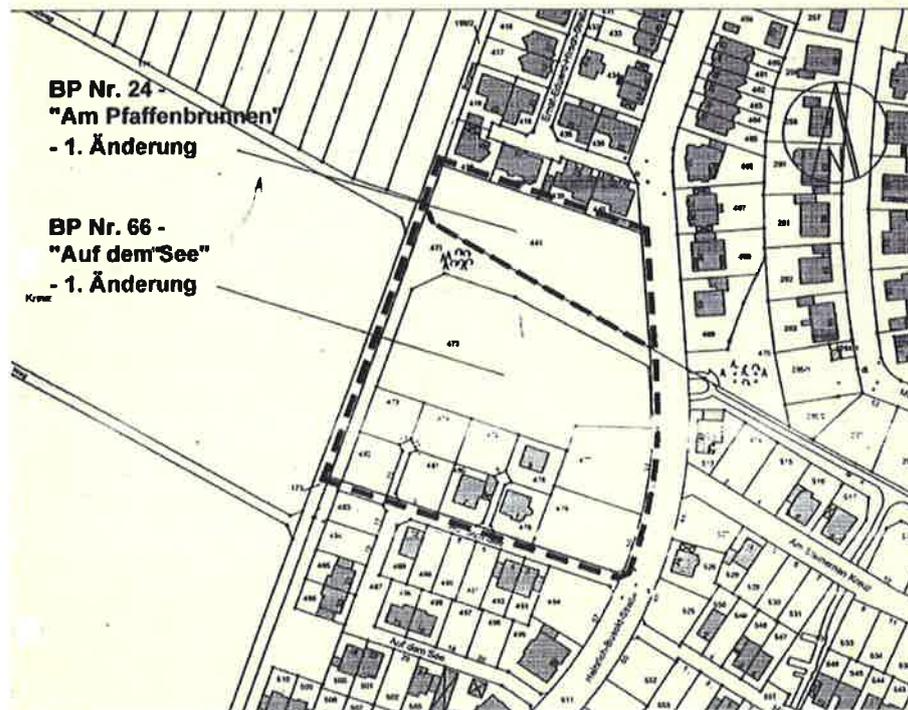
Im Rahmen einer 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 24 „Am Pfaffenbrunnen“ und der gleichzeitigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Auf dem See“ (rechtswirksam seit 01.09.2014) wurden folgende Änderungen vorgenommen

- im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Auf dem See“ war ursprünglich ein Mischgebiet für die Errichtung eines Stadtteilzentrums zur wohnortnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs einschließlich einer Gaststätte festgesetzt. Da es aber nicht gelang, Interessenten für ein solches Stadtteilzentrum zu finden, wurden durch das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen (im folgenden Bauabschnitt des Baugebietes um das Steinern Kreuz, innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 71 „Südlich des Riedweges“ wurde später ein Marktstandort zur Versorgung des Gesamtgebietes festgesetzt, der auch verwirklicht wurde).
- Im Bereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Pfaffenbrunnen“ hatte sich bei der konkreten Planung für die Kindertagesstätte gezeigt, dass Größe und Zuschnitt sowohl des Grundstückes als auch der überbaubaren Grundstücksfläche einer Korrektur bedurften. Das Baufenster wurde verlängert, aber auch gleichzeitig von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung abgerückt, sodass eine breitere Grünfläche zur Wohnbebauung verwirklicht werden konnte. Durch die Verschiebung nach Süden und die Anordnung der Gruppenräume in südlicher Richtung entstand damals die Notwendigkeit, die Freiflächen in Richtung Süden auszudehnen. Das bewirkte, dass die Grünachse entlang des Steinern Kreuzwegs an dieser Stelle etwas in Richtung Süden verschoben wurde und dadurch das Grundstück der KITA Sonnenschein innerhalb von 2 Bebauungsplänen liegt.

Die nun erforderliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Pfaffenbrunnen“ im Bereich der KITA Sonnenschein berührt jedoch nur den Grundstücksbereich, der sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Pfaffenbrunnen“ befindet, sodass ein Änderungsverfahren auch nur für diesen Bebauungsplan durchgeführt werden muss.



## Geltungsbereich der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 24 "Am Pfaffenbrunnen" und Nr. 66 "auf dem See"



(Rechtswirksam seit 01.09.2014)

### 1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

#### Anlass und Ziel der Planung

In Friedberg sowie im gesamten Wetteraukreis und im Ballungsraum Rhein/Main besteht ein erheblicher Zuzugsdruck. Dieses hat auch zur Folge, dass zur Sicherstellung des Rechtsanspruches und zur Vermeidung von Versorgungsengpässen die dringende Notwendigkeit zur Neuschaffung und/oder zur Bestandserhaltung oder Erweiterung von Einrichtungen mit Kitaplätzen besteht. Möglichkeiten für konkret umsetzbare Planungen gibt es zurzeit in Friedberg nur mittelfristig und diese reichen bei weitem nicht aus. Zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Kitaplätzen sollen, als eine von verschiedenen anderen Maßnahmen, im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplangebietes Nr. 24 „Am Pfaffenbrunnen“, auf dem Grundstück Heinrich-Busold-Straße 49, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung einer bestehenden 4-gruppigen, integrativen Kindertagesstätte um 2 weitere Gruppen geschaffen werden.

Diese geplanten 2 Gruppenräume sollen als Verlängerung des bestehenden Gebäudes in westlicher Richtung errichtet werden und überschreiten dadurch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und auch die festgesetzte zulässige Grundfläche.

Aufgrund der Abweichungen vom Bebauungsplan ist ein Änderungsverfahren erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bauvorhabens zu schaffen.

### 2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Pfaffenbrunnen“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; deshalb kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes

Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB durchgeführt werden. Die in § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

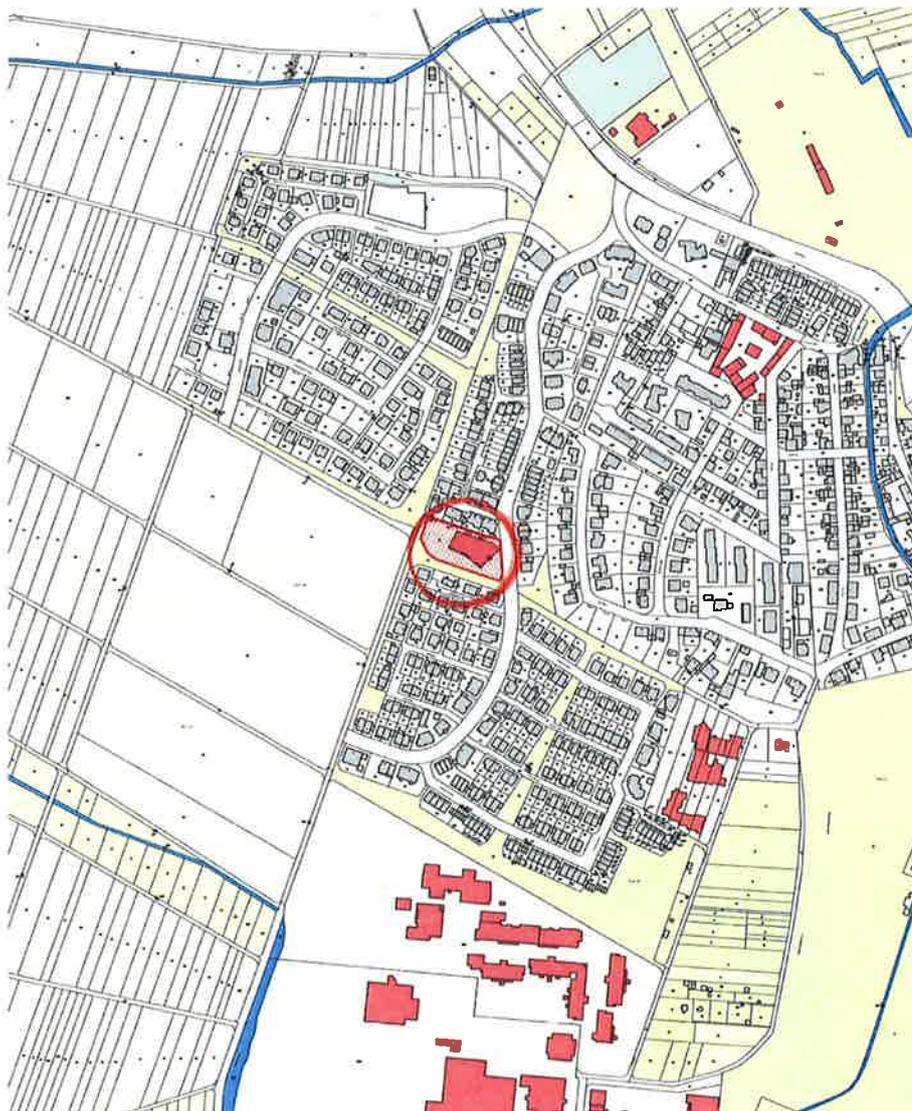
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

### 3. GELTUNGSBEREICH

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft das Grundstück der bestehenden KITA Sonnenschein, Heinrich-Busold-Straße 49, Flur 36, Flurstück 737 in der Gemarkung Friedberg und hat eine Größe von rd. 3000 m<sup>2</sup>.



○ Lage des Plangebietes

#### 4. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

- *In dem Planteil werden die Baugrenzen analog der geplanten Bebauung neu festgelegt.*

##### Begründung:

- Durch die Neufestlegung der Baugrenze liegt die geplante Bebauung vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- ***Es wird die zulässige Grundfläche von derzeit alt: 900 m<sup>2</sup> auf neu: 1250 m<sup>2</sup> erhöht***

##### Begründung:

- Innerhalb dieser Fläche kann vorgesehene Erweiterung um 2 Gruppenräume erfolgen
- ***Es wird für den Erweiterungsbau eine extensive Dachbegrünung festgesetzt***

##### Begründung:

- Für den Erweiterungsbau werden Freiflächen von rd. 300 m<sup>2</sup> beansprucht. Zur Kompensation dieser Fläche wird die extensive Dachbegrünung angerechnet. (s. folgenden Pkt. 6)

#### 5. STELLPLÄTZE

Es ist keine Änderung im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze erforderlich. Die nachzuweisende Anzahl der erforderlichen Stellplätze kann innerhalb dieser Fläche nachgewiesen werden.

#### 6. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG

(s. Ausarbeitung Büro naturprofil)

Anlage 3, Teil II

**ERWEITERUNG DER KITA „SONNENSCHEN“**

**Friedberg, Heinrich-Busold-Straße**

**Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung**

**Auftragnehmer:**

**Natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Kettelerstraße 33  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
Fax: 0 60 31-76 42  
e-mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: Oktober 2018

**Bearbeitung:**

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

## 1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Für die Kindertagesstätte „Sonnenschein“ in der Heinrich-Busold-Straße in Friedberg wird die Erweiterung des Gebäudes zur Aufnahme von zwei weiteren Gruppen geplant. Hierzu werden Teile der Freiflächen in einem Umfang von 305 m<sup>2</sup> beansprucht. Für den Erweiterungsbau kann eine extensive Dachbegrünung festgesetzt werden. In der Folge wird ein weiterer Stellplatz zu den bereits vorhandenen sieben Stellplätzen erforderlich. Dazu bietet sich die Neuordnung und Ergänzung der bestehenden Stellplatzanlage an. Hierfür muss ein vorhandener Einzelbaum verpflanzt bzw. ersetzt werden, was in einer Pflanzfläche auf Kita-Gelände an der Heinrich-Busold-Straße möglich ist. Für die Herstellung des Stellplätze gehen 12,5 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche verloren.



Abbildung: Eingriffsbereiche (rot) im Kita-Gelände

## 2 EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BEWERTUNG

Bei Anwendung der Kompensationsverordnung zeigt sich gemäß der nachstehenden Tabelle, dass die zusätzliche Überbauung von Flächen durch die extensive Dachbegrünung vollständig kompensiert werden kann. Es ergibt sich ein geringfügiges Plus von 1.382 Biotopwertpunkten. Der Einzelbaum zwischen den Stellplätzen wurde beim Bau der Kita aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung hergeleitet. Die Beseitigung wird direkt vor Ort kompensiert und nicht mehr in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung aufgeführt.

*Friedberg, den 08.10.2018*

NATURPROFIL  
Planung und Beratung  
M. Schaefer  
Kettelerstraße 33  
61169 Friedberg  
Tel. 06031-2011, Fax 06031-7642

Tabelle 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück		Erweiterung Kita Sonnenschein, Friedberg											
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/qm		Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz					
Typ-Nr.	Bezeichnung	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	Sp. 8 - Sp. 10	Sp. 11	Sp. 12	Sp. 13
Sp. 1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>													
11.221	Gärtnersch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	318				4452							4452
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>													
10.510	Nahezu versiegelte Flächen (Pflaster)	3		5379				39					-39
10.720	Dachfläche, extensiv begrünt	19						5795					-5795
	Flächenkorrektur Bäume												
	<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____</b>	5379		5379		4452		5834					-1382
<b>Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____)</b>													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)													
Summe													-1382
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben		Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO		x Kostenindex		0,35							
<b>Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!</b>												<b>EURO Abgabe</b>	