

Stadt Friedberg (Hessen), Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Satzung

Planstand: 13.06.2022

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Inhalt

Rechtsgrundlagen	4
1. Vorbemerkungen	5
1.1 Anlass und Ziel der Planung	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Bevölkerungs- und Geburtenentwicklung	7
1.4 Bedarfsnachweis Kinderbetreuungsplätze	10
1.5 Deckungsnachweis Grundschulplätze	13
1.6 Alternative Standorte	14
1.7 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	17
1.8 Verbindliche Bauleitplanung	18
1.9 Innenentwicklung und Bodenschutz	20
1.10 Verfahrensart und –stand	21
2. Erschließung und Anbindung	22
3. Auswirkungen der Planung	22
4. Inhalt und Festsetzungen	23
4.1 Art der baulichen Nutzung – Flächen für den Gemeinbedarf	23
4.2 Maß der baulichen Nutzung	24
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	24
4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	25
4.2.3 Zahl der Vollgeschosse	25
4.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung	25
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	26
4.5 Führung von Versorgungsanlagen und –Leitungen	26
4.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	27
4.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
5. Wasserrechtliche Festsetzungen	28
6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	28
6.1 Dachgestaltung/ Dacheindeckung	28
6.2 Werbeanlagen	28
6.3 Einfriedungen	29
6.4 Außenwandflächen / Begrünung von baulichen Anlagen	29

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

6.5	Rationale Verwendung von Wasser	29
7.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	29
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	29
7.2	Eingriffs-/ Ausgleichsplanung.....	30
7.3	Fläche, Boden, Wasser und Klima.....	30
7.4	Biotopschutz und Schutzgebiete.....	30
7.5	Artenschutz	30
8.	Allgemeiner Klimaschutz.....	31
9.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	31
9.1	Überschwemmungsgebiete	31
9.2	Oberirdische Gewässer	31
9.3	Heilquellenschutzgebiete	31
9.4	Wasserversorgung.....	32
9.5	Abwasserbeseitigung.....	32
9.6	Grundwasser.....	33
10.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	34
10.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	34
10.2	Kampfmittel	34
10.3	Vorsorgender Bodenschutz	34
11.	Denkmalschutz	35
12.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	35
12.1	Stellplatzsatzung	35
12.2	Entwässerungssatzung/ Rückstausicherung	35
12.3	DIN-Normen	36
12.4	Lichtemissionen	36
12.5	Abfallbeseitigung.....	36
12.6	Sonstige Infrastruktur.....	36
13.	Bodenordnung.....	37
14.	Flächenbilanz.....	37

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSchG) Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO): vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG): vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DER STAATLICH ANERKANNTEN HEILQUELLEN DES LANDES HESSEN - HEILQUELLENSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG BAD NAUHEIM - vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352).

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

Die amtlichen Bekanntmachungen wurden nach folgenden Vorschriften durchgeführt:

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

VERORDNUNG ÜBER ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNGEN DER GEMEINDEN UND LANDKREISE i.d.F. vom 12.10.1977, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. S. 786).

HAUPTSATZUNG DER STADT FRIEDBERG i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In Friedberg sowie im gesamten Wetteraukreis und im Ballungsraum Rhein/Main besteht ein erheblicher Zuzugsdruck. Dieses hat zur Folge, dass zur Sicherstellung des Rechtsanspruches auf einen Kinderbetreuungsplatz ab dem 1. vollendeten Lebensjahr und zur Vermeidung von Versorgungsengpässen die dringende Notwendigkeit zur Neuschaffung und/oder zur Bestandserhaltung oder Erweiterung von Einrichtungen mit Kitaplätzen besteht.

Darüber hinaus hat im nördlich angrenzenden Wohngebiet „Friedberg West“ ein demographischer Wechsel stattgefunden. Viele Häuser werden und wurden an junge Familien mit Kindern verkauft. Im Gesamtgebiet Friedbergs (vorwiegend Kernstadt) entstehen zahlreiche Neubaugebiete und Baulücken werden geschlossen (Nachverdichtung).

Situationsverschärfend kommt hinzu, dass im Gebiet Friedberg West mit Datum vom 01.08.2020 die bestehende Kita Wintersteinstraße weggefallen ist, die über 65 Plätze verfügte. Bereits 2016 wurde der Betrieb der Kita Noki, die im Grünen Weg mit 10 Krippenplätzen angesiedelt war eingestellt. Möglichkeiten für konkret umsetzbare Planungen zur Errichtung von KITAs gibt es zurzeit in Friedberg nur mittelfristig und diese reichen bei weitem nicht aus.

Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Montessori Fördergemeinschaft Wetterau e.V. am 01.04.2020 entstand für die Stadt Friedberg unmittelbar Handlungsbedarf zur Erhaltung der Kinderbetreuungsplätze der bislang privat geführten Einrichtung am Montessori Campus. Durch den Erwerb eines Dritten bestand aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet die Möglichkeit, dass die derzeitige Nutzung als Kindertagesstätte aufgegeben wird und stattdessen eine gewerbliche Nutzung entsteht und dadurch im Stadtgebiet dringend benötigte Kinderbetreuungsplätze wegfallen.

Geplant ist deshalb die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer öffentlichen Kinderbetreuungseinrichtung (sozialer Zweck) festzusetzen. Da diese Nutzung derzeit nicht vorgesehen ist, muss der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

Durch den Grundstückserwerb mit dem vertraglichen Abschluss der Kaufverhandlungen am 27.04.2022 ist die Stadt Friedberg zudem in der Lage - der durch die 3. Bebauungsplanänderung vorbereiteten Nutzung und der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend - den Erhalt und Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung in diesem Bereich fortzuführen und sicherzustellen.

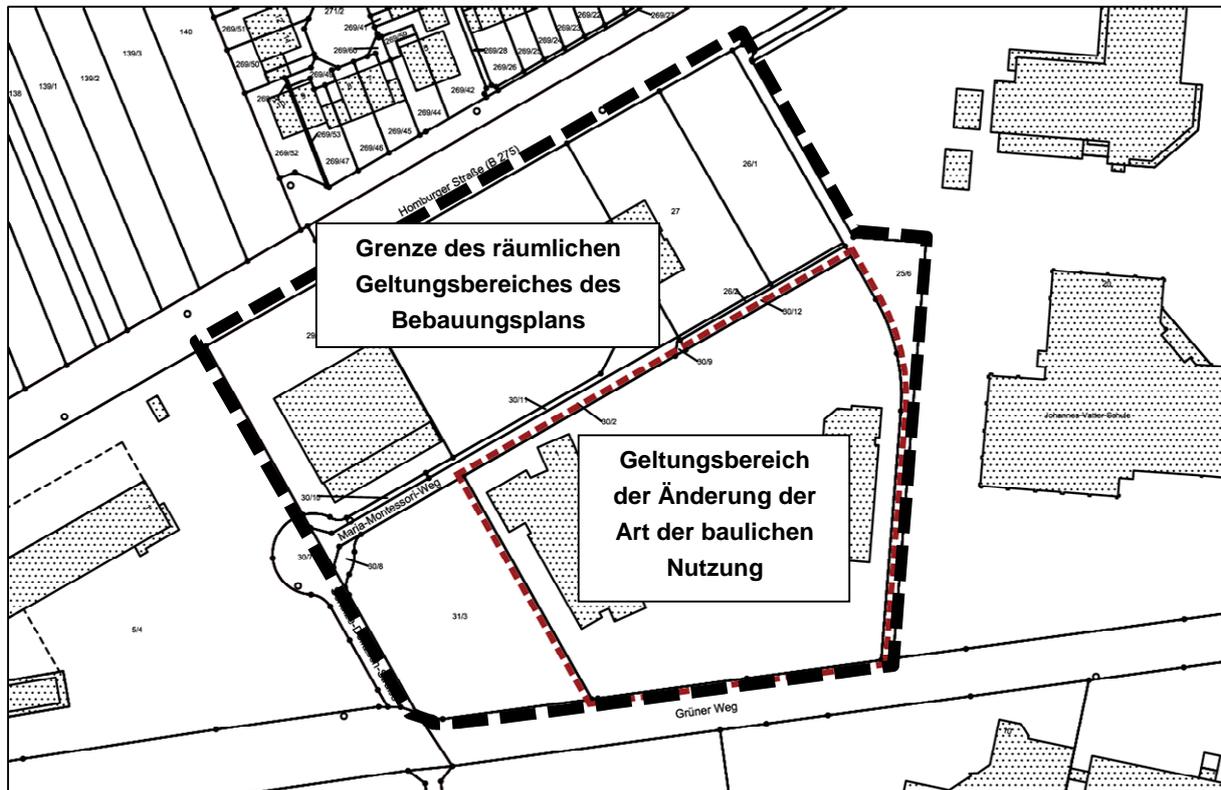
Zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Kitaplätzen sollen im Rahmen dieser vorliegenden Bauleitplanung deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum **Erhalt** der Kinderbetreuungsplätze und die planungsrechtliche Voraussetzung zur **Einrichtung einer weiteren bis zu 8-gruppigen Kindertagesstätte** geschaffen werden.

Die optimale verkehrliche Anbindung durch die B3, einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür und der Bahnanschluss Friedberg Süd, spricht ebenfalls für diesen Standort, der dadurch für anspruchsberechtigte Eltern aus dem gesamten Stadtgebiet (Friedberg inkl. seiner Stadtteile) gut erreichbar ist.

Die Inanspruchnahme dieses bestehenden Standortes ermöglicht die Nutzung bereits versiegelter Flächen innerhalb der vorhandenen Bebauung zur Erfüllung der städtischen Pflichtaufgabe „Kinderbetreuung“.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; 02/2021, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Bock“ und hat eine Größe von 8.282 m².

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortseingang von Friedberg aus Richtung Rosbach v.d.H. kommend und grenzt im Norden und Nord-Westen an die gewerblich genutzten Flächen im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Erschließungsstraße *Grüner Weg* an. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze schließt sich die Johannes-Vatter-Schule als überregionales Beratungs- und Förderzentrum mit dem Förderschwerpunkt „Hören“ (Schule für Hörgeschädigte) an das Plangebiet an.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Lage und Umfeld des Plangebiets



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (mapview.region-frankfurt.de; 02/2021), bearbeitet

1.3 Bevölkerungs- und Geburtenentwicklung

In Friedberg sowie im gesamten Ballungsraum Rhein/ Main besteht ein erheblicher Zuzugsdruck. Dies hat zur Folge, dass zur Sicherstellung des Rechtsanspruches auf einen Kita-Betreuungsplatz ab dem vollendeten 1. Lebensjahr und zur Vermeidung von Versorgungsengpässen die dringende Notwendigkeit für eine perspektivische Bedarfsplanung besteht. Dabei gründet die Bedarfsplanung zum einen auf regelmäßigen, fachaufsichtlichen Bestandsaufnahmen der Kita-Verwaltung der Stadt Friedberg sowie der Prognose des zusätzlichen Bedarfes auf Grundlage der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung. Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Friedberg stellt somit eine maßgebliche Planungsgrundlage für einen möglichen weiteren Ausbau von Betreuungsplätzen und die zukünftige Auslastung bereits vorhandener Angebote dar.

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen aus den letzten Jahren kann eine positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Dekade abgebildet werden. Aufgrund fehlender Basisdaten aus dem Jahr 2021 der Geburtenentwicklung in der Stadt Friedberg (siehe unten) und zum Zweck einer einheitlichen und vergleichbaren Analyse der Daten, beschränkt sich der abgebildete Zeitraum auf die zurückliegenden Jahre 2010 bis 2020. Die Basisdaten stammen vom Statistischen Landesamt Hessen und aus der Bibliothek des Statistischen Bundesamtes:

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Bevölkerungsentwicklung 2010 bis 2020 (Stichtag jeweils am 31. Dezember)

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner	27.922	27.962	28.043	27.537	27.758	27.859	28.156	28.596	28.962	29.180	29.477

Quelle: Statistisches Landesamt Hessen (www.statistischebibliothek.de, Stand: Mai 2022), bearbeitet

Die Einwohnerzahl am 31.12.2020 belief sich laut dem Statistischen Landesamt Hessen auf 29.477 Einwohner (+297 zum Vorjahr, www.statistischebibliothek.de). Die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen setzt sich vor diesem Hintergrund weiter fort und bestätigt u.a. ebenso die erwartete positive Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) aus dem Jahr 2018. Auch wenn die Daten (Basisjahr 2012 – Prognosehorizont 2025/ 2030) bereits veraltet sind, so kann die ursprüngliche Annahme einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahlen grundsätzlich bestätigt werden. Aus diesem Grund kann auch von einer weiteren positiven Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren für die Stadt Friedberg ausgegangen werden.

Neben der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung wird zusätzlich auch die Zahl der gemeldeten Geburtenzahlen (Lebendgeborene) der letzten Jahre für eine Abschätzung des zukünftigen Bedarfes an Kinderbetreuungseinrichtungen herangezogen. Hierdurch wird eine genauere Prognose möglich, ob sich die Tendenzen in der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung auch auf die hier relevanten Altersgruppen niederschlagen werden. Die Basisdaten der Geburtenzahlen der Stadt Friedberg stammen vom Statistischen Landesamt Hessen und sind in der Statistischen Bibliothek des Statistischen Bundesamtes öffentlich zugänglich (www.statistischebibliothek.de). Die Daten werden den Ämtern halbjährlich mit den Stichtagen am 30. Juni und 31. Dezember gemeldet. Zur Verfügung stehen die Daten der Jahre 2010 bis 2020 jeweils zum Stichtag am 31. Dezember. Die gemeldeten Geburten zum 31.12.2021 liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor. Für eine eindeutigere Vergleichbarkeit und Analyse der Daten beschränkt sich der betrachtete Zeitraum zur Abschätzung der weiteren Geburtenentwicklung auf die zurückliegenden Jahre 2010 bis 2020 (siehe oben):

Geburtenentwicklung 2010 bis 2020

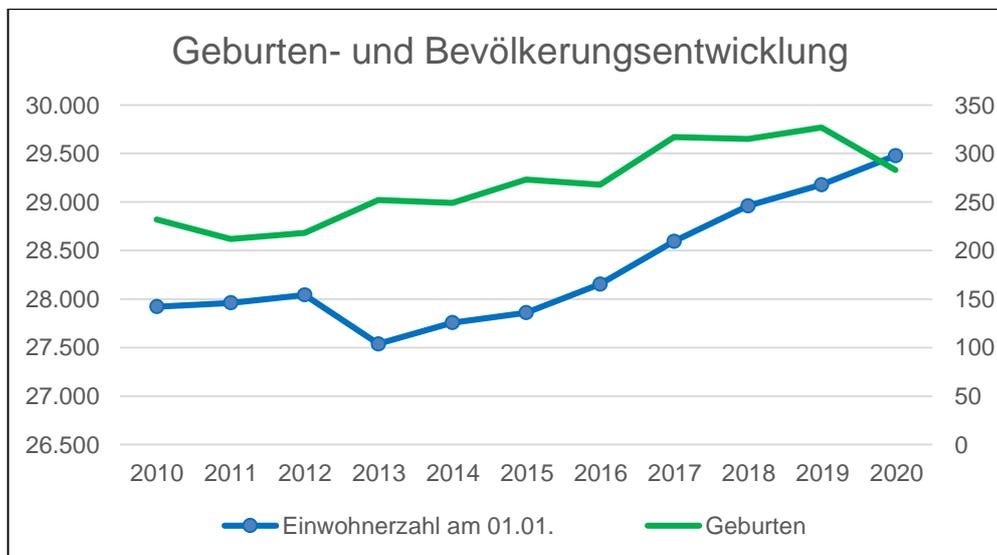
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner	232	212	218	252	249	273	268	317	315	327	283

Quelle: Statistisches Landesamt Hessen (www.statistischebibliothek.de, Stand: Mai 2022), bearbeitet

Die Geburtenzahlen in Friedberg bleiben auf einem hohen Niveau und steigen nach einer degressiven Phase zwischen den Jahren 2010 bis 2012 wieder an.

Die Analyse der Bevölkerungs- und Geburtenentwicklung der zurückliegenden Jahre zeigt, dass die Stadt Friedberg insgesamt wächst. Vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsprognose für die Stadt Friedberg aus dem Jahr 2018 (s. oben), darf auch für die nächsten Jahre eine positive Geburtenentwicklung bis zum Prognosehorizont 2025/ 2030 angenommen werden. Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die vorstehenden Entwicklungen der Bevölkerungs- und Geburtenentwicklung:

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung



Darstellung: Stadt Friedberg; Quelle: Statistisches Landesamt Hessen (www.statistischebibliothek.de, Stand: Mai 2022)

Auf Grundlage der zurückliegenden und derzeit vorliegenden Bevölkerungs- und Geburtenzahlen wird der Betreuungsbedarf zum Kindergartenjahr 2021 weiter ansteigen und aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge 2017 bis 2019 wird ein deutlicher Mehrbedarf vorhanden sein. Der genaue Bedarf hängt von der endgültigen Geburtenzahl, der Anzahl der Zu- und Wegzüge von Familien mit Kleinkindern sowie der tatsächlichen Inanspruchnahme von Betreuungsplätzen ab. Allerdings ist aufgrund der derzeit in Planung befindlichen Neubaugebiete und der positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen von mehr Zuzügen als Wegzügen auszugehen:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Stadtgebiet Friedberg zahlreiche neue Wohngebiete entstehen, durch die der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen weiter deutlich ansteigen wird:

- Auf der Konversionsfläche des ehemaligen Opel-Kuhl-Gelände entstehen bis 2022 rd. 60 Wohneinheiten
- Die aktuelle Bebauung des ehemaligen Reuß-Geländes wird zu einem Zuwachs von rd. 55 Wohneinheiten führen
- 27 Wohneinheiten entstehen durch das Bauvorhaben „Römerhof“ im Baugebiet „Am Steinern Kreuzweg“
- In den Baugebieten „Am Steinern Kreuzweg“ und „Fauerbacher Straße“ entstehen in den nächsten Jahren rd. 275 Wohneinheiten zzgl. 72 Bauplätze für Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser

Zudem erfahren bestehende Baugebiete wie z.B. „Friedberg-West“ oder „Im Mühlfeld“ einen Generationenwechsel. Die ältere Generation verkauft ihre Häuser verstärkt an junge Familien, wodurch ein weiterer Bedarf an Kita-Plätzen zu erwarten ist.

Weiterhin ist in den nächsten Jahren durch die Reaktivierung diverser Flächenpotentiale im Stadtgebiet von einem zusätzlichen Zuzug junger Familien auszugehen. Durch die Reaktivierung des derzeit leerstehenden Geländes des ehemaligen Kaufhauses „Joh“ sowie des Areals „Ray Barracks“ (ehemalige US-Kaserne) ist neben einer gewerblichen Nutzung ebenfalls die Errichtung zusätzlicher Wohnbauflächen vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Durch die Entstehung neuer Wohngebiete und dem Generationenwechsel in älteren Baugebieten geht die Stadt Friedberg davon aus, dass sich die zuvor abgebildete positive Bevölkerungs- und Geburtenentwicklung der letzten Jahre auch in der Zukunft weiter fortsetzt.

Vor diesem Hintergrund zeichnet sich ein mittel- bis langfristiger Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtungen für die nächsten Jahre ab. In den folgenden Abschnitten wird der derzeitige und zukünftige Bedarf vor allem vor dem Hintergrund der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung zum Erhalt der bestehenden Kinderbetreuungsplätze am Maria-Montessori-Weg in Friedberg quantifiziert und dem zukünftigen Bedarf gegenübergestellt.

1.4 Bedarfsnachweis Kinderbetreuungsplätze

In Friedberg gibt es derzeit 20 Kinderbetreuungseinrichtungen von sieben verschiedenen Trägern. Neben 12 Kindertagesstätten in kommunaler Trägerschaft stehen zwei Einrichtungen in katholischer sowie eine Einrichtung in evangelischer Trägerschaft zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es vier Einrichtungen von betrieblichen/ privaten Trägern. Insgesamt stehen 238 U3- und 1.106 Ü3-Betreuungsplätze zur Verfügung. Insgesamt stehen somit 1.344 Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung. In der Kita Räuberhöhle besteht bis zum 31.07.2023 die temporäre Erlaubnis für 20 weitere Plätze. Auch die katholische Kirche St. Jakobus bietet 13 temporäre Plätze an, die bis zum 31.07.2024 befristet sind. Da diese Plätze aber langfristig nicht zur Verfügung stehen, werden sie aus der weiteren Betrachtung herausgenommen.

Kinderbetreuungseinrichtungen in Friedberg (U3- und Ü3-Plätze, Stand: 05.2022)

Einrichtung	Anschrift	Stadtteil	Träger	U3 Plätze	Ü3 Plätze	Gesamt
Kinderburg am Rübenberg	Fauerbacher Straße 61	Fauerbach	Stadt Friedberg	34	100	134
Farbklecks	Im Mühlfeld 9	Fauerbach	Stadt Friedberg	6	94	100
Regenbogen	Erasmus-Alber-Str. 1	Bruchenbrücken	Stadt Friedberg	12	78	90
Mäuseburg	Bachgasse 30	Ockstadt	Stadt Friedberg	7	40	47
Rappelkiste	Wetteraustraße 40a	Dorheim	Stadt Friedberg	6	39	45
Simsalagrinn	Brüder-Grimm-Weg 3	Dorheim	Stadt Friedberg	18	69	87
Bunte 11	Rödernstraße 11a	Ossenheim	Stadt Friedberg	20	52	72
Räuberhöhle*1	Usagasse 40	Kernstadt	Stadt Friedberg	15	95	110
Tintenklecks	Usavorstadt 11	Kernstadt	Stadt Friedberg		15	15
Villa Winzig	Saarstraße 12	Kernstadt	Stadt Friedberg	24		24
Kettelerstraße	Kettelerstraße 41	Kernstadt	Stadt Friedberg		59	59
Housing	Am Dachspfad 21	Kernstadt	Stadt Friedberg	29	90	119
Sonnenschein	Heinrich-Busold-Str. 49	Kernstadt	Behindertenhilfe Wetteraukreis gGmbH	5	88	93
St. Marien	Leonhardstraße 24	Kernstadt	Kath. Kirche	5	90	95
Kaiserstraße	Kaiserstraße 44	Kernstadt	Ev. Dekanat	14	66	80

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Jimbala	An den 24 Hallen	Kernstadt	Jimbala e. V.		20	20
Kinderhaus Wetterau	Raiffeisenstraße 8	Kernstadt	Kinderhaus Wetterau e.V.	17	15	32
Villa Kunterbunt	Frankfurter Straße 17	Kernstadt	Villa Kunterbunt GmbH	19	25	44
St. Jakobus*2	Gartenstraße 13	Ockstadt	Kath. Kirche	7	71	78
Gesamtzahl der zur Verfügung stehenden Betreuungsplätze (Bestand 2021)				238	1.106	1.344

*1 In der Kita Räuberhöhle sind temporär 20 zusätzliche Plätze erlaubt. Diese entfallen zum 31.07.2023.

*2 In der Kita St. Jakobus sind temporär 13 zusätzliche Plätze erlaubt. Diese entfallen zum 31.07.2024.

Zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen im Jahr 2022 befinden sich derzeit folgende Maßnahmen in Planung:

Geplante Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen

<u>Einrichtung</u>	<u>Maßnahme</u>	<u>Inbetriebnahme</u>		<u>U3-Plätze</u>	<u>Ü3-Plätze</u>	<u>Gesamt</u>
Villa Winzig	Erweiterung	4. Quartal 2022		+20	+0	+20
Sonnenschein	Erweiterung	3. Quartal 2022		+19	+13	+32
Gesamtzahl der geplanten zusätzlichen Betreuungsplätze (Planung 2022)				+39	+13	+52

Demgegenüber steht die Bestandsaufnahme des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in der Stadt Friedberg vom 31.03.2022. Aus der nachfolgenden Tabelle ist die Zahl der Anmeldungen, denen kein freies Platzangebot gegenübersteht zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestandsaufnahme fortlaufend aktualisiert wird.

Fehlende Kinderbetreuungsplätze (Stand: 31.03.2022)

	<u>U3-Plätze</u>	<u>Ü3-Plätze</u>	<u>Gesamt</u>
Gesamtzahl der fehlenden Betreuungsplätze (Stand 31.03.2022)	-123	-154	-277

Unter Einberechnung der Maßnahmen aus der Tabelle der geplanten Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen, verringert sich der ungedeckte Platzbedarf wie folgt:

Fehlende Kinderbetreuungsplätze im Jahr 2022 (Planung)

	<u>U3-Plätze</u>	<u>Ü3-Plätze</u>	<u>Gesamt</u>
Gesamtzahl der fehlenden Betreuungsplätze (Stand 31.03.2022)	-123	-154	-277
Gesamtzahl der geplanten zusätzlichen Betreuungsplätze (Planung 2022)	+39	+13	+52
Gesamtzahl der fehlenden Betreuungsplätze	-84	-141	-225

Planziel der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung ist der **Erhalt** der Kinderbetreuungsplätze am Maria-Montessori-Weg und die planungsrechtliche Voraussetzung zur **Einrichtung einer weiteren**

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

bis zu 8-gruppigen Kindertagesstätte an diesem Standort. Durch den Erwerb des Grundstückes und die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie nachfolgenden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen kann an dem Standort dringend benötigtes Kita-Platzangebot geschaffen werden. Durch die zusätzlichen Kinderbetreuungsplätze reduziert sich die Gesamtzahl der fehlenden Betreuungsplätze für das Jahr 2022 wie folgt:

Kinderbetreuungsplätze im Jahr 2022 (Prognose)

	U3-Plätze	Ü3-Plätze	Gesamt
Gesamtzahl der fehlenden Betreuungsplätze (Planung 2021)	-84	-141	-225
Kita-Platzangebot am Standort Maria-Montessori-Weg (gerundete Werte)*³	+75	+125	+200
Kita-Betreuungsplätze (Prognose 2021)	-9	-16	-25

*³ Unverbindliche Ersteinschätzung bei maximaler Auslastung.

Im Fall der vollständigen Inanspruchnahme der Gebäude am Maria-Montessori-Weg für die Erhaltung bestehender Kinderbetreuungsplätze sowie die Schaffung zusätzlicher Kita-Plätze sinkt die Zahl der fehlenden U3-Kinderbetreuungsplätze auf rd. 9 (Prognose).

Im Bereich der Ü3-Plätze entsteht nach der Inanspruchnahme ein Defizit von 16 Plätzen. Dieser Wert relativiert sich jedoch aufgrund der notwendigen Vorhaltung einer ausreichenden Anzahl freier Ü3-Plätze für U3-Kinder, die im laufenden Kita-Jahr in den Ü3-Bereich hinüberwechseln. Eine Vollbelegung der vorhandenen Ü3-Plätze ist somit generell nicht möglich, da allen U3-Kindern, die unterjährig das dritte Lebensjahr erreichen, ein Ü3-Platz freizuhalten ist.

Die vorstehenden Berechnungen zeigen, dass im Stadtgebiet Friedberg ein erheblicher Bedarf zur Erfüllung des Rechtsanspruches an Kinderbetreuungsplätzen besteht. Das öffentliche Interesse und die Verpflichtung der Stadt Friedberg bestehen darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Rechtsansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als Kindertagesstätte sowie eine Erweiterung planungsrechtlich zu sichern.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Die Montessori-Einrichtung wird als private, gewerbliche Einrichtung betrieben und wurde als solche genehmigt. Geplant ist die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer öffentlichen Kinderbetreuungseinrichtung (sozialer Zweck). Da diese Nutzung derzeit nicht vorgesehen ist, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den o.g. Bedarfswerten die derzeit in Planung befindlichen Baugebiete mit dem sich hieraus ergebenden zusätzlichen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen noch nicht berücksichtigt sind. Auch bei einem Erwerb der zum Verkauf stehenden Liegenschaft am Maria-Montessori-Weg und der Umsetzung des Vorhabens, dient die Maßnahme lediglich der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Betreuungsplätzen. Aufgrund des absehbaren weiterwachsenden Kita-Platzbedarfs (s. Kapitel 1.3 Bevölkerungs- und Geburtenentwicklung) wird auf weitere Planungen und Maßnahmen im Stadtgebiet hingewiesen:

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Weitere geplante Maßnahmen zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen

<u>Einrichtung</u>	<u>Maßnahme</u>	<u>Fertigstellung</u>		<u>U3-Plätze</u>	<u>Ü3-Plätze</u>	<u>Gesamt</u>
Kita Usavorstadt	Neubau	2024		+63	+19	+82
Weiterer Standort im Stadtgebiet	Neubau	2026/2027		+50	+12	+62
Kita Farbklecks	Neubau und Erweiterung	2029		+13	+19	+32
Gesamtzahl der langfristig geplanten zusätzlichen Betreuungsplätze				+126	+50	+176

Des Weiteren wird auf die Planung zur Errichtung der Kita Taunusstraße und das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 94 „Kita Taunusstraße“ hingewiesen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist das Planverfahren noch nicht abgeschlossen, der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg steht noch aus. Die an diesem Standort geplante 6-gruppige Kindertagesstätte deckt jedoch lediglich einen kleinen Teil den mittel- bis langfristigen Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtgebiet – vorbehaltlich der Zustimmung der städtischen Gremien.

1.5 Deckungsnachweis Grundschulplätze

Das öffentliche Interesse und die Verpflichtung der Stadt Friedberg besteht darin, Kinderbetreuungsplätze zu schaffen, um die Rechtsansprüche der Bürger auf einen Kinderbetreuungsplatz nach Vollendung des ersten Lebensjahres und die Bedürfnisse von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB erfüllen zu können. Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, den Erhalt und Fortbestand der Nutzung als Kindertagesstätte sowie eine Erweiterung planungsrechtlich zu sichern.

Weiterhin besteht das öffentliche Interesse und die Verpflichtung der Stadt Friedberg darin, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die Belange des Bildungswesens grundsätzlich bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hieraus entstand im Rahmen der Abwägung zum Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die Notwendigkeit, sich mit dem möglichen Wegfall der Grundschulplätze am Standort des Montessori-Campus zu beschäftigen. Im Rahmen dessen wurde das Staatliche Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis im März 2021 um eine entsprechende Stellungnahme gebeten. Laut Auskunft des staatlichen Schulamtes werden derzeit 15 in der Stadt Friedberg gemeldete Kinder als Schüler in der Montessori-Grundschule beschult. Die restlichen Grundschüler stammen nicht aus dem Stadtgebiet der Stadt Friedberg, sondern aus den umliegenden Gemeinden. Laut dem staatlichen Schulamt können die Kinder bei einer möglichen Schließung der Montessori-Grundschule wie folgt auf die umliegenden Grundschulen der Stadt Friedberg sowie auf die Grundschule der Stadt Niddatal umverteilt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Schulbezirksgrenzen nicht den öffentlich-rechtlichen Gemeindegrenzen entsprechen. Hierdurch kann es auch zu Verteilungen von Kindern im Stadtgebiet Friedberg auf Grundschulen im angrenzenden Gemeindegebiet kommen. Maßgeblich für die Verteilung sind die von den Schulträgern für die Grundschulen als Satzung festgesetzten Schulbezirke als Einzugsgebiete:

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

<u>Grundschule</u>	<u>Jahrgang 1</u>	<u>Jahrgang 2</u>	<u>Jahrgang 3</u>	<u>Jahrgang 4</u>
Gemeinsame Musterschule, Friedberg	2 Kinder	-	1 Kind	2 Kinder
Phillip-Dieffenbach-Schule, Friedberg	1 Kind	1 Kind	2 Kinder	1 Kind
Adolf-Reichwein-Schule, Friedberg	-	1 Kind	1 Kind	-
Geschwister-Scholl-Schule, Niddatal	-	2 Kinder	-	1 Kind

Da sich die Anzahl der Grundschüler, die im Fall einer Schließung der Grundschule am Montessori-Campus auf umliegende Grundschulen verteilt werden müssen, in einem überschaubaren Rahmen bewegt, kann vorliegend davon ausgegangen werden, dass die übrigen Grundschulen durch maximal zwei zusätzliche Schüler in den einzelnen Jahrgängen nicht an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Nach diesseitiger Auffassung ist den Belangen des Bildungswesens im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB damit ausreichend Rechnung getragen.

Das zuständige Staatliche Schulamt in der Stellungnahme vom 03.12.2020 per E-Mail mitgeteilt, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zu der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung bestehen. Durch die Aufgabe des Betriebes konnten die sechs Grundschul Kinder aus Friedberger Gemarkungen auf die umliegenden öffentlichen Grundschulen umverteilt werden (Mitteilung des Staatlichen Schulamtes für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis per E-Mail am 05.03.2021). Die bisherige Nutzung als private Grundschule wurde am 31.08.2021 durch den Betreiber aufgegeben (notariell beurkundete Räumungsverpflichtung). Mit der Aufgabe der Nutzung der Grundschule sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, ist die Festsetzung der Nutzung des Flurstücks 32/3 als Schule obsolet geworden.

1.6 Alternative Standorte

Bevor die Aufstellung der Bebauungsplanänderung für den Bereich am Montessori-Campus beschlossen wurde, wurde im Rahmen der Vorplanung verschiedene Standorte zum Zweck des **Erhalts** der 4-gruppigen Kindertagesstätte und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur **Einrichtung einer weiteren bis zu 8-gruppigen Kindertagesstätte** durch die Stadt Friedberg geprüft.

Neben Standorten für einen Neubau einer Kindertagesstätte waren auch Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Einrichtungen geprüft worden. Insgesamt wurden 30 Standorte im gesamten Stadtgebiet untersucht und auf ihre Eignung überprüft. Dabei ergaben sich verschiedene Vor- und Nachteile einzelner Standorte, die Bewertungskriterien waren unter anderem:

- Kurzfristige Verfügbarkeit des Standortes zum Erhalt einer 4-gruppigen Kindertagesstätte (Ersatz für die Kinderbetreuungseinrichtung am bisherigen Standort),
- Planungs- und Baurecht (z.B. Ausweisung im Flächennutzungsplan, Lage in einem Bebauungsplangebiet),
- Eignung unter fachaufsichtlichen Anforderungen der Kita-Verwaltung der Stadt Friedberg,
- Mittel- bis langfristige Erweiterungsmöglichkeit zur Einrichtung einer weiteren bis zu 8-gruppigen Kindertagesstätte,
- Zugriff (Eigentumsverhältnisse),
- Flächengröße,
- Erschließung (z.B. Lage an Verkehrsknoten, Anschluss an den ÖPNV),

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

- Standort (z.B. Erreichbarkeit aus umliegenden Stadtteilen, Nähe zu Wohngebieten).

Nach einer Vorauswahl wurden bereits 22 Standorte aufgrund der nicht vorhandenen kurzfristigen Verfügbarkeit als Ersatz für die 4-gruppige Kindertagesstätte am bisherigen Standort am Montessori-Campus sowie aufgrund sonstiger der oben genannten Kriterien aus der weiteren Betrachtung herausgenommen. Es hat sich gezeigt, dass an diesen Standorten entsprechende Einrichtungen nur durch Neubaumaßnahmen realisiert werden können und das bestehende Planungs- und Baurecht zu diesem Zweck geändert werden muss. Die entsprechenden Standorte befinden sich größtenteils im Außenbereich gem. § 35 BauGB wodurch regelmäßig ein zweistufiges Regelverfahren zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist. Da hierdurch lediglich eine mittel- bis langfristige Verfügbarkeit gewährleistet ist, schieden die entsprechenden Standorte aus der weiteren Betrachtung aus.

Die Alternativenprüfung beschränkt sich dadurch im ersten Schritt auf bereits bebaute Grundstücke (Umnutzung zur Deckung des Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen) sowie unbebaute Standorte in Bebauungsplangebieten oder dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zur Errichtung eines Provisoriums (z.B. Container).

Die folgenden 8 Alternativen im Stadtgebiet wurden als mögliche Standorte zum Erhalt der bestehenden Kinderbetreuungsplätze sowie mit der Möglichkeit zur Erweiterung einer weiteren bis zu 8-gruppigen Kindertagesstätte identifiziert (inklusive Standort am Montessori-Campus). Weitere gemeindeeigene Grundstücke stehen für die hier in Rede stehende Planung nicht zur Verfügung:

Bezeichnung	Eigentumsverhältnisse	Fläche	Planungs- und Baurecht	Erschließung	Standort/Lage
GE Friedberg West (Provisorium)	Privat	ca. 3.157	B-Plan Nr. 42 „GE Friedberg West“	Erschließung gesichert	Kernstadt
Natur-Kita Jimbala	Stadt Friedberg	ca. 5.000	B-Plan Nr. 60 „Auf dem Ringgraben“	Erschließung vorhanden, Ertüchtigung der Verkehrswege notwendig	Kernstadt
THM-Grundstück (Provisorium)	Land Hessen	ca. 5.000	B-Plan Nr. 85 „Im Wingert/ Am Dachspfad“	Erschließung gesichert	Kernstadt
Festplatz Bauernheim (Provisorium)	Stadt Friedberg	ca. 5.000	§ 34 BauGB	Erschließung gesichert	Stadtteil
Kaserne / Am Wartfeld (Provisorium)	BIMA	ca. 5.000	(§ 34 BauGB)	Erschließung gesichert	Kernstadt
Montessori Campus	Stadt Friedberg	ca. 7.000	B-Plan Nr. 51 „Auf dem Bock“	Erschließung gesichert	Kernstadt
Kindertagesstätte Winterstein	Privat	ca. 5.200	Fluchtlinienplan Zwischen Homburger und Ockstädter Straße 1b	Erschließung gesichert	Kernstadt
Standort „Steinerner Kreuzweg“	Stadt Friedberg/ Privat	ca. 3.170	B-Plan Nr. 24 „Am Pfaffenbrunnen“, 1. und 2. Änderung	Erschließung gesichert (Anschluss Kita Sonnenschein)	Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Die Errichtung eines Provisoriums am Standort im Gewerbegebiet GE Friedberg West ist nicht mehr realisierbar, da das Grundstück in der Zwischenzeit verkauft wurde.

Am Standort der Natur-Kita Jimbala wurde zwischenzeitlich eine „Kita-Draußengruppe“ verwirklicht. Es hat sich gezeigt, dass darüber hinaus kein weiterer Platz zur Verfügung steht und auch das Konzept des Natur-Kindergartens keine ausreichende Grundlage für eine Unterbringung von wegfallenden Kita-Plätze am Montessori Campus und kein langfristiges Erweiterungspotenzial bietet.

Der Standort am THM-Campus stand ursprünglich für einen Zeitraum für maximal zwei Jahre für die Errichtung einer provisorischen Kita-Einrichtung zur Verfügung. Mittlerweile ist für diese Fläche ein Wettbewerb zur Errichtung eines Hörsaalgebäudes zur Erweiterung des THM Campus angestoßen, d.h. die Fläche steht nicht mehr zur Verfügung.

Die detaillierte Prüfung des Standortes am Festplatz in Bauernheim hat gezeigt, dass zwar eine provisorische Einrichtung möglich wäre, aber aufgrund des unzureichenden Abstandes des Areals zu einer Höchstspannungsfreileitung (Abstand unter 400 m) eine langfristige Nutzung als Kindertagesstätte nicht realisierbar wäre.

Unter Zustimmung des Wetteraukreises wäre eine provisorische Einrichtung am Standort südlich der Straße am Wartfeld grundsätzlich möglich. Die Verwirklichung wäre unter Kaufverhandlungen des Grundstückes mit dem jetzigen Eigentümer jedoch nur mittelfristig realisierbar – vorbehaltlich der Verkaufsbereitschaft des Grundstückseigentümers. Eine langfristige Realisierbarkeit und Errichtung eines Neubaus ist nicht gesichert, da es für das Grundstück auch andere Entwicklungsvorstellungen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Konversionsfläche gibt.

Der Erhalt der Kita Winterstein wurde aufgrund der notwendigen und umfangreichen Sanierungsarbeiten aufgegeben. Die voraussichtlichen finanziellen Aufwendungen übersteigen den Neubau einer ähnlichen aber zeitgemäßen Einrichtung an einem anderen Standort im Stadtgebiet.

Die Alternative zur Errichtung einer entsprechenden Einrichtung im Bebauungsplangebiet Nr. 89 „Steinerner Kreuzweg“, 1. Änderung unter Anschluss an die bestehende Kita „Sonnenschein“ ist bereits geplant. Die Maßnahme dient jedoch lediglich der Deckung des (langfristigen) Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtgebiet und ist deshalb nicht gleich geeignet.

Der Standort am Montessori-Campus bietet aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen der derzeit privat betriebenen Kindertageseinrichtung gute Voraussetzungen zur Umnutzung als öffentlich betriebene Kindertagesstätte. Die kurzfristigen Absichten zur Errichtung einer weiteren bis zu 8-gruppigen Kindertagesstätte ist hier aufgrund der Flächengröße ebenso gegeben wie die zusätzliche Errichtung notwendiger Stellplätze.

Weiterhin erwies sich das Flurstück 32/3 am Standort Montessori-Campus als die am besten geeignete Alternative zur Sicherung der wegfallenden und zusätzlich benötigten Kinderbetreuungsplätze und der Umsetzung des Rechtsanspruches auf Kinderbetreuungsplätze. Durch den Erwerb eines Dritten bestand aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet die Möglichkeit, dass die derzeitige Nutzung als Kindertagesstätte aufgegeben wird und stattdessen eine gewerbliche Nutzung entsteht und dadurch im Stadtgebiet dringend benötigte Kinderbetreuungsplätze wegfallen. Eine Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf die Flurstücke 29/3 und 31/1 ist zur Erreichung des Planziels nicht erforderlich, da das in Rede stehende Flst. 32/3 zur Sicherung des Standortes und den Erhalt der Kinderbetreuungsplätze ausreicht und die Flurstücke 29/3 und 31/1 nicht gleich geeignet sind.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Geplant ist deshalb die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer öffentlichen Kinderbetreuungseinrichtung (sozialer Zweck) festzusetzen. Da diese Nutzung derzeit nicht vorgesehen ist, muss der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

Mit der Aufgabe der Nutzung der Grundschule sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022 ist die Umsetzung des Vorhabens nach Durchführung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanverfahrens realisierbar.

1.7 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

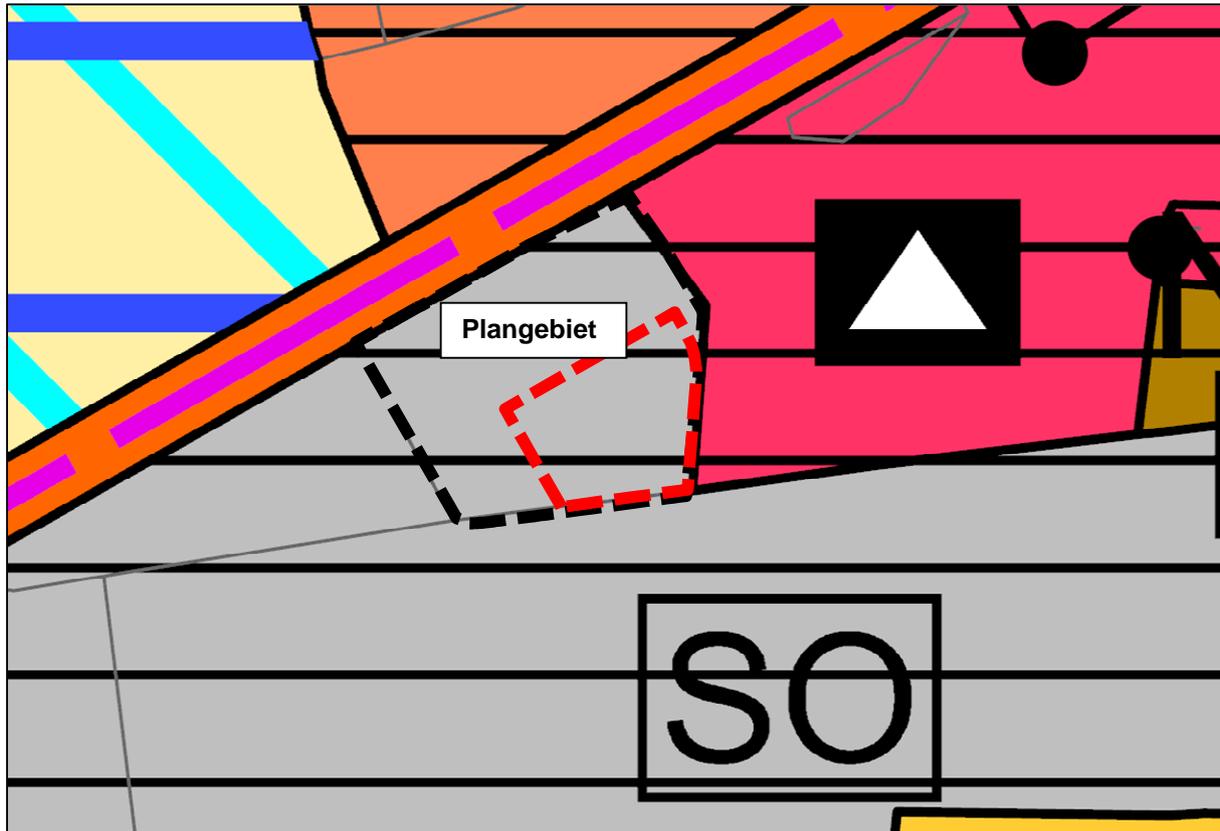
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain für das Verbandsgebiet und dem Regionalplan Südhessen wurden die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Geltungsbereich ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** (RPS/RegFNP₂₀₁₀) als *Gewerbliche Baufläche, Bestand* dargestellt.

Gemäß der Stellungnahme des Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 27.11.2020, dient die neue Planung der Erhaltung einer Kindertagesstätte und der Umwandlung einer bestehenden Grundschule in eine Kindertagesstätte und grenzt an eine „Fläche für den Gemeinbedarf – weiterführende Schule“ und widerspricht somit nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Damit dieser vorliegende Bebauungsplan den Darstellungen des RegFNP entspricht, wird hier eine Anpassung der Darstellung durch die Aufnahme einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Rahmen der Fortschreibung RegFNP erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 und Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (mapview.region-frankfurt.de; 02/2021), bearbeitet

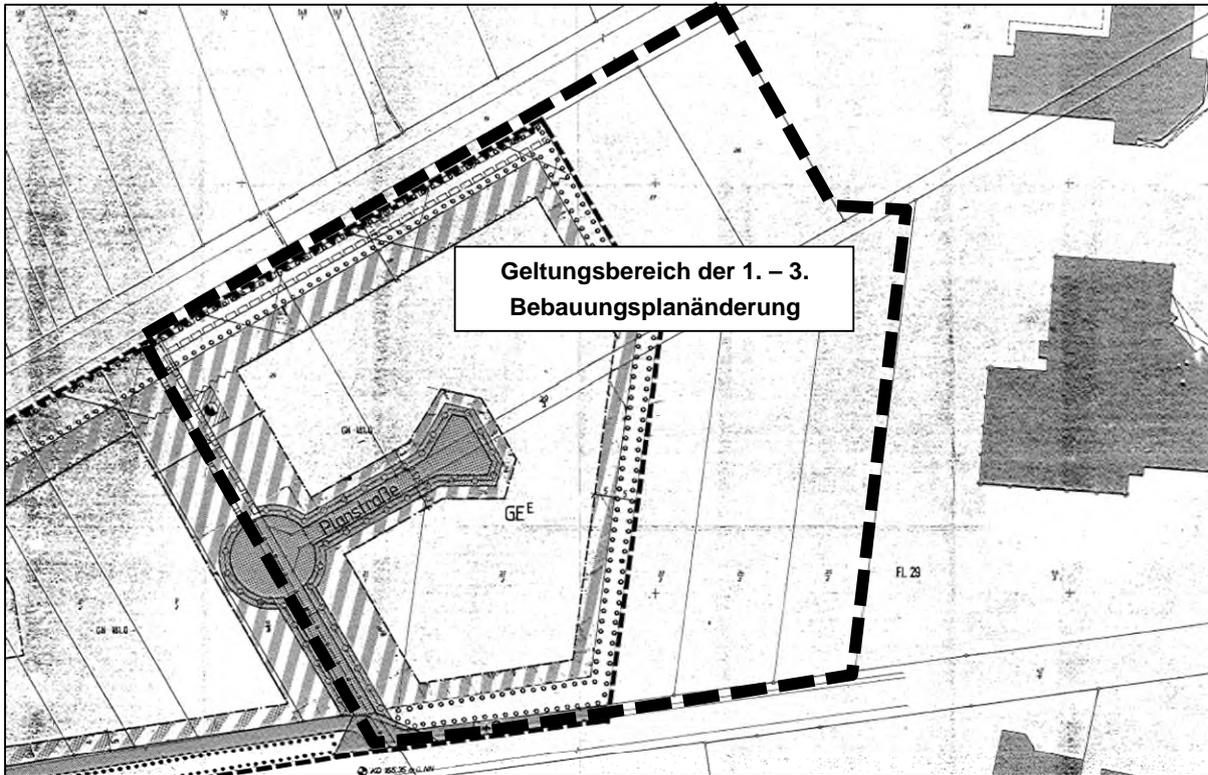
1.8 Verbindliche Bauleitplanung

Im Jahr 1995 wurde der Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“ aufgestellt. In seinem Geltungsbereich wurden eingeschränkte Gewerbegebiete zur Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden erstmals bauplanungsrechtlich festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Im Jahr 2012 wurde der bis zu diesem Zeitpunkt rechtskräftige Bebauungsplan durch die 1. und 2. Änderung erweitert und ergänzt. Die Änderungen wurden durch die Ansiedlung des Montessori Campus und der Nutzung durch die Montessori Fördergemeinschaft Wetterau e.V. als privater Betreiber einer Grund- und Sekundarschule sowie einer Kinderbetreuungseinrichtung notwendig. Die Montessori Einrichtung wird als private, gewerbliche Einrichtung betrieben und wurde als gewerbliche Nutzung genehmigt. Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Montessori Fördergemeinschaft Wetterau e.V. am 01.04.2020 entstand für die Stadt Friedberg unmittelbar Handlungsbedarf zur Erhaltung der Kinderbetreuungsplätze der bislang privat geführten Einrichtung am Montessori Campus. Durch den Erwerb eines Dritten bestand aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet die Möglichkeit, dass die Kindertagesstätte aufgegeben wird und im Stadtgebiet dringend benötigte Kinderbetreuungsplätze wegfallen. Geplant ist nunmehr die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer öffentlichen Kinderbetreuungseinrichtung (sozialer Zweck). Da diese Nutzung derzeit nicht vorgesehen ist, muss der Bebauungsplan durch die hier in Rede stehende 3. Änderung geändert werden.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

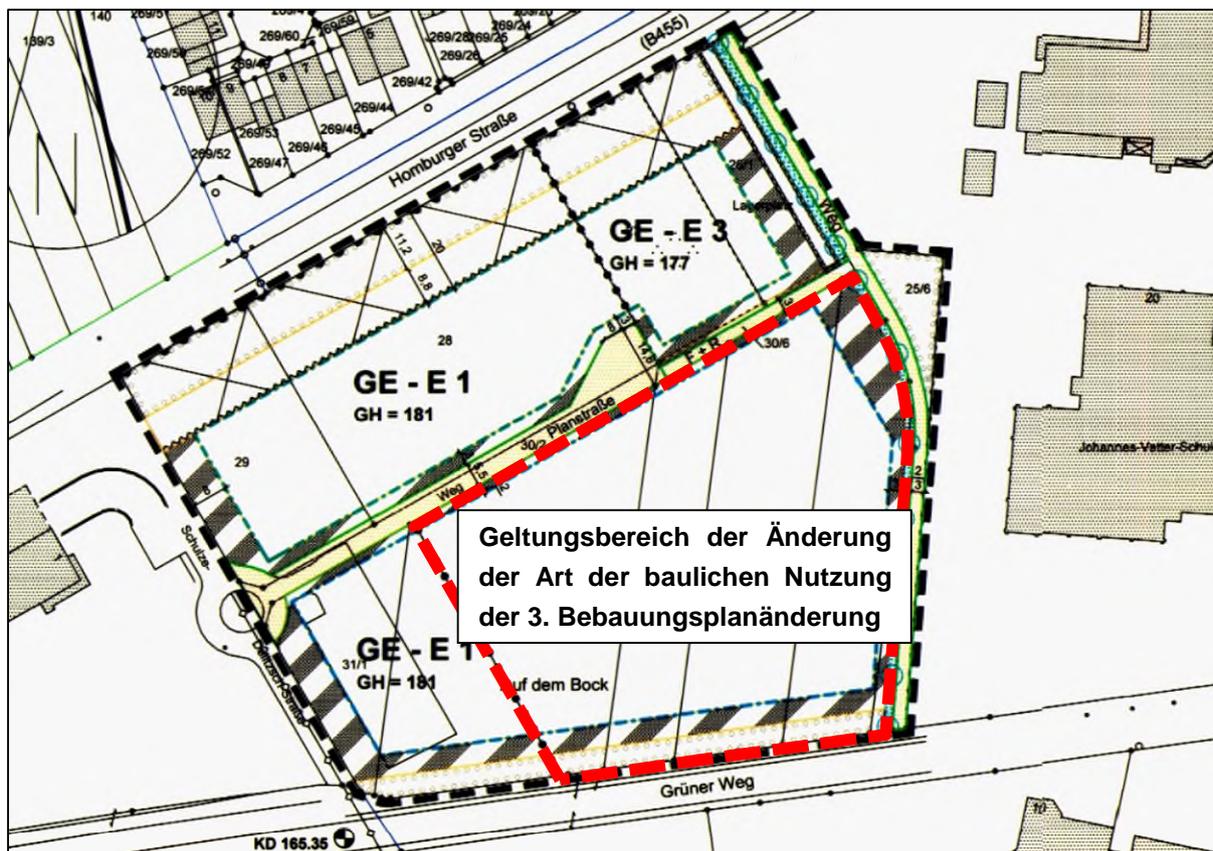
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“ (1995)



Quelle: Stadt Friedberg, bearbeitet

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 1. und 2. Änderung (2012)



Quelle: Stadt Friedberg, bearbeitet

1.9 Innenentwicklung und Bodenschutz

Die Bundesregierung hat 2013 das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts erlassen, das im Baugesetzbuch umgesetzt wurde. So soll nach § 1 Abs. 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. § 1 a Abs. 2 BauGB ergänzt diese Vorschrift um die Vorgabe, dass insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung sowie weitere Maßnahmen der Innenentwicklung für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden eingesetzt werden sollen und dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll vor dem Hintergrund der ermittelten Möglichkeiten zur Innenentwicklung begründet werden. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise zählt zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung dabei insbesondere die Aktivierung von ineffizienten oder nicht genutzten Flächen wie Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Prüfung von alternativen Standorten zum Zweck des **Erhalts** der 4-gruppigen Kindertagesstätte und der planungsrechtlichen Voraussetzung zur **Einrichtung einer weiteren bis zu 8-gruppigen Kindertagesstätte** durch die Stadt Friedberg hat gezeigt, dass aufgrund der bestehenden baulichen

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Anlagen der derzeit privat betriebenen Kindertageseinrichtung am derzeitigen Standort gute Voraussetzungen zur Umnutzung als öffentlich betriebene Kindertagesstätte bestehen. Die kurzfristigen Absichten zur Errichtung einer weiteren bis zu 8-gruppigen Kindertagesstätte ist aufgrund der Flächengröße ebenso gegeben wie die zusätzliche Errichtung notwendiger Stellplätze. Mit der Aufgabe der Nutzung der Grundschule sowie dem Abschluss des Kaufvertrages des bisherigen Eigentümers mit der Stadt Friedberg am 27.04.2022, ist die Umsetzung des Planziels nach Durchführung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanverfahrens realisierbar.

Des Weiteren folgen das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes den allgemeinen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung baulich bereits vorgeprägter und verkehrlich erschlossener Bereiche. Da es im Zuge der vorliegenden Planung zu keiner Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen kommt, das Vorhaben als eine flächensparende und bodenschützende Bauweise zählt und als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet wird, kann an dieser Stelle von einer weitergehenden Betrachtung aus Gründen des Bodenschutzes abgesehen werden.

1.10 Verfahrensart und –stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 29.10.2020,
Bekanntmachung: 04.11.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 12.11.2020 – 14.12.2020
Bekanntmachung: 04.11.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
Anschreiben: 10.11.2020,
Frist: 14.12.2020

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ____ . ____ . ____

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Bock“, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Stadt Friedberg kann daher nach § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, da

„1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Außerdem wird gem. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet; dies bedeutet, dass mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes zeitgleich die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB stattfand.

2. Erschließung und Anbindung

Die bestehende Erschließung und Anbindung des Plangebietes erfährt durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan keine Änderung.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert und erfolgt über die südlich verlaufende Erschließungsstraße *Grüner Weg* unter Anschluss an die *Schulze-Delitzsch-Straße* (Wendeanlage). Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit und weiterhin über den *Maria-Montessori-Weg*. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan nimmt diesbezüglich keine Änderungen vor.

Der ruhende Verkehr im Plangebiet wird über die Flächensignaturen für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung geregelt. Auf den Pkw-Stellflächen entlang der *Schulze-Delitzsch-Straße* im südwestlichen Teilbereich und südlich des *Maria-Montessori-Weg* sowie weiteren Stellplätzen entlang des *Maria-Montessori-Weg* sind ausreichend Stellplätze für die Mitarbeiter des Montessori-Campus und temporär für den Hol- und Bringverkehr durch die Eltern der Schüler und Betreuungskinder vorhanden. Erweiterungen der Stellplatzflächen sind auch durch die Bebauungsplanänderung planungsrechtlich möglich.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in Nord-Südrichtung ein Fuß- und Radweg als Zuwegung des Plangebietes von der südlich verlaufenden Erschließungsstraße *Grüner Weg* und der nördlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B 275. Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Plangebiet an die Bushaltestellen Straßheimer Straße in rd. 165m Entfernung zum Plangebiet und die Bushaltestelle Grüner Weg (beide Buslinien FB-30 und -31) in rd. 300m Entfernung zum Plangebiet angebunden. Die beiden Linien verkehren im 30-Minuten-Takt aus dem Stadtzentrum (Rundverkehr). Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Bahnhofstabelle Friedberg Süd in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Das Plangebiet verfügt im Bereich der Erschließungsstraßen über einen Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Die Versorgung kann somit durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden.

3. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung entstehen keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Landschaft, Luft und Klima, Kultur und Sachgüter). Die bisherigen im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gelten für den Gesamtgeltungsbereich unverändert weiter und werden nicht eingeschränkt. Auch die Festsetzungen für den Änderungsbereich bleiben, mit Ausnahme der Festsetzung der Zisternen, unverändert bestehen:

- Neupflanzung von Einzelbäumen auf den Stellplatzbereichen
- Extensive Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachflächen
- Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen und Umfahrten (Fugenpflaster)

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

- Qualitative und quantitative Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und zur Gliederung der Stellplatzanlagen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung – Flächen für den Gemeinbedarf

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Teilbereich der hier in Rede stehenden 3. Änderung bislang ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE – E) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO fest (Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung). Bislang gelten für das GE – E2 folgende Festsetzungen:

zulässig sind (gem. § 8 Abs. 2 BauNVO)

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

ausnahmsweise zulässig sind (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

unzulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Dem Planziel entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Auf dem Bock“ für den Teilbereich geändert und nunmehr folgende Festsetzungen getroffen:

Im Plangebiet wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Kindertagesstätte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Begründung:

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt die in Rede stehende Teilfläche (rot umrandeter Bereich mit rd. 8.289 m²) als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE – E) E2 fest. Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Die Montessori Einrichtung wird als private, gewerbliche Einrichtung betrieben und wurde als solche genehmigt.

Geplant ist, die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festzusetzen und dadurch den Erhalt der Kita-Einrichtung planungsrechtlich zu sichern. Da diese Nutzung derzeit nicht vorgesehen ist, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist geeignet, die Errichtung und den Betrieb einer öffentlichen Kinderbetreuungseinrichtung bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Die Flächen für Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund trifft der vorliegende Bebauungsplan zur Klarstellung weitere Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und insofern zu der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Begrenzung zur Höhenentwicklung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO sind bei der Festsetzung des Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Festsetzungen für die Bereiche „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE – E) bleiben unverändert und werden aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB zulässig sind. Der so errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ergibt die zulässige Grundfläche.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert gemäß der bisherigen Ausnutzung des Baugrundstückes und entspricht den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans für den hier in Rede stehenden Teilbereich.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB zulässig sind.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 3,2$ festgesetzt. Die Festsetzung übersteigt die derzeit zulässige Geschossflächenzahl und wird im Zuge der Bebauung des Bereiches mit einer bis zu 8-gruppigen Kinderbetreuungseinrichtung gemäß Planziel notwendig.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die nachfolgenden Erläuterungen dienen der Nachvollziehbarkeit der angegebenen Vollgeschosse. Wie sich ein Vollgeschoss definiert ergibt sich aus der Hessischen Bauordnung (HBO). Diese führt in § 2 Abs. 5 folgendes aus:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verzichtet, um im Zuge der Objektplanung einen größtmöglichen Spielraum für die Errichtung oder Änderung der Kinderbetreuungseinrichtungen zu ermöglichen. Die Steuerung der Höhenentwicklung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ erfolgt abschließend über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

4.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Mit den nachstehenden Festsetzungen soll eine der Ortsrandlage entsprechende Höhenentwicklung sichergestellt werden.

Die Steuerung der Höhenentwicklung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ erfolgt bestandsorientiert über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH, einschl. Dach) in Meter über Normalnull (m ü. NN). Der Bebauungsplan nimmt hier keine Änderungen vor.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Baugebiete ist der Planzeichnung (Plankarte) zu entnehmen. Untergeordnete Aufbauten, z.B. für Aufzüge, Technikräume usw. dürfen diese Höhe um bis zu 3m überschreiten.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich abschließend aus der Festsetzung von Baugrenzen, die von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, den derzeitigen und zukünftigen Nutzern im Plangebiet weiterhin größtmöglichen Spielraum bei der Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Darüber hinaus gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zu- und Umfahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen mit besonderer Zweckbestimmung zulässig. Dabei ist gem. § 12 Abs. 6 BauNVO zu beachten, dass der Bedarf an Stellplätzen dabei zuerst innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abzudecken ist.

4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Den bisher rechtskräftigen Festsetzungen entsprechend, sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen und Symbole festgesetzt. Die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung nimmt diesbezüglich keine Änderung vor.

Hinweis:

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Führen Straßen über bauliche Anlagen, so sind diese nach der Brückenklasse 30 (DIN 1072) zu bemessen.

4.5 Führung von Versorgungsanlagen und –Leitungen

Den bisher rechtskräftigen Festsetzungen entsprechend, wird aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes im Bebauungsplan bestimmt, dass Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation) nur innerhalb der Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen oder dem dafür festgesetzten Leitungsrecht und nur unterirdisch zu verlegen sind. Die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung nimmt diesbezüglich keine Änderung vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung etc.) beachtet werden müssen.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 11.11.2020 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden (siehe Lageplan – Hausanschluss Adresse: Maria-Montessori-Weg 1, 61169 Friedberg). Für die Abstimmung neuer Versorgungstrassen/ Hausanschlüsse steht die Deutschen Telekom Technik GmbH über den zentralen Posteingang (t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de) zur Verfügung. Es wird um die rechtzeitige Übersendung der entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) gebeten.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

4.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Den bisher rechtskräftigen Festsetzungen entsprechend und um eine adäquate Mindestein- und durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung nimmt diesbezüglich keine Änderung vor.

Hinweis

Die in der Plankarte zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, wobei bei Ersatzpflanzungen eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig ist.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen

Entgegen der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans wird festgesetzt, dass mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen ist (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes, Bewässerung der Grünflächen).

Begründung: Gemäß Empfehlung des Fachamtes (Wetteraukreis, Fachstelle Infektionsschutz und Hygiene) soll bei solchen Einrichtungen auf die Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen verzichtet werden und die Vorhaltung von Trinkwasser wird eindeutig empfohlen. Dadurch wird das Risiko einer gesundheitlichen Beeinträchtigung der Kinder minimiert.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind Vorgaben zur Dachgestaltung/ Dacheindeckung, zur Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Außenwandflächen/ Begrünung von baulichen Anlagen sowie zur rationalen Verwendung von Niederschlagswasser.

Die Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan weitestgehend übernommen. Änderungen betreffen lediglich die Aussagen zur rationalen Verwendung von (Niederschlags-)Wasser.

6.1 Dachgestaltung/ Dacheindeckung

Es sind alle Dachformen zulässig. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist erwünscht. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die höchste Kante (Traufe, Ortgang, First, Attika) der Außenwandflächen, an der die Anlagen angebracht sind, nicht überragen.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

6.3 Einfriedungen

Es sind durchsichtige Zaunanlagen mit einer Höhe von max. 1,8m zulässig, die in eine Hecke gem. Artenverwendungsliste zu integrieren bzw. zu beranken sind. Zwischen Boden und Zaun ist ein Abstand von mindestens 10cm einzuhalten.

6.4 Außenwandflächen / Begrünung von baulichen Anlagen

Außenwandflächen sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Je 50m² Außenwandfläche (Fassade abzüglich Fensterfläche) ist mindestens eine Pflanze zu setzen, und zwar am Fuß der zu begrünenden Fläche.

6.5 Rationale Verwendung von Wasser

Entgegen der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans wird festgesetzt, dass mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen ist (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes, Bewässerung der Grünflächen). Das Fassungsvermögen muss mind. 20l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Notüberlauf an die Kanalisation ist zulässig. Diese Festsetzung gilt nur für nichtbegrünte Dachflächen bzw. nichtbegrünte Dachflächenanteile.

Hinweis:

Bemessung des Kanalanschlusses bei Gebäuden mit Dachbegrünung

Auch wenn die begrünte Dachfläche bei der Ermittlung der Zisternengröße unberücksichtigt bleiben, sind sie dennoch bei der Bemessung des Kanalanschlusses gem. ATV mit halben Abflussbeiwert anzurechnen.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

7.2 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung

Im vereinfachten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung ist daher nicht erforderlich.

7.3 Fläche, Boden, Wasser und Klima

Bei den entsprechend des BodenViewers Hessen (bodenviewer.hessen.de, 02.03.2021) im Plangebiet vorhandenen Bodentypen handelt es sich um Böden und Flächen mit starker anthropogener Überprägung (Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr), eine Bodenfunktionsbewertung ist dementsprechend nicht vorhanden. Im Bereich des Plangebietes ist somit aufgrund der langjährig gegebenen baulichen und anthropogenen Nutzung davon auszugehen, dass überwiegend keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden, eine besondere Funktion für das örtliche Kleinklima ist nicht erkennbar.

7.4 Biotopschutz und Schutzgebiete

Durch die Regelungen des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie des § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) sind bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind, pauschal geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope. Geschützte Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht vorhanden.

7.5 Artenschutz

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird vorsorglich hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Wetteraukreis

Der Wetteraukreis weist in seiner Stellungnahme vom 08.12.2020 darauf hin, dass die Regelungen des Artenschutzes nach Maßgabe der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht der Abwägung unterliegen. Die Einhaltung der vorbenannten Regelungen ist durch die Bauherrschaft bei Umsetzung der Bauleitplanung in geeigneter Weise sicherzustellen.

8. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Mit der Einführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) seit dem 01. November 2020 wurde das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt. Ziel des Gesetzesentwurfs ist die Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude, um einen einfacheren ordnungsrechtlichen Rahmen für Niedrigstenergiegebäude-Standards zu bilden.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.2 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

9.3 Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St. Anz. 48/1984, S. 2352) sowie in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes vom 07.12.1929. Auf die in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

9.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt im Bereich der Erschließungsstraßen über einen Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Die Versorgung kann somit durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden. Im Hinblick auf die Wasserversorgung sind in Folge der vorliegenden Bauleitplanung aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine wesentlichen Veränderungen des Löschwasserbedarfs zu erwarten, welche die Notwendigkeit leistungssteigernder Maßnahmen erkennen lassen.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs. 5 BrSHG) ist gem. dem DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung – BauNVO – folgender Löschwasserbedarf erforderlich: Grundsatz 1600 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf bei dem Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 Bar absinken.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Friedberg vom 18.03.2021 wird bestätigt, dass für das **Flurstück 32/3** über die Hydranten in der Straße **Grüner Weg** eine Löschwassermenge von **96 m³/h (1.600 l/min)** zur Verfügung steht.

Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- a. Offene Wohngebiete 120m
- b. Geschlossene Wohngebiete 100m
- c. Geschäftsstraßen 80m

Für den Einbau der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ – DVGW Regelwerk W 331/I-IV – einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Hinweis:

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

9.5 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet verfügt im Bereich der Erschließungsstraßen über einen Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Die Versorgung kann somit durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden. Im Hinblick auf die Abwasserentsorgung sind in Folge der vorliegenden Bauleitplanung aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine wesentlichen Veränderungen in den anfallenden Abwasser- und Niederschlagsmengen zu erwarten, welche die Notwendigkeit leistungssteigernder Maßnahmen erkennen lassen.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Diesbezüglich wird auf die in den Bebauungsplan aufgenommenen wasserrechtlichen Festsetzungen und Hinweise zur Regenwasserverwertung verwiesen.

Regenwasserverwertung

Entgegen der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans wird festgesetzt, dass **mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)** dass in den Zisternen aufgefangene Regenwasser gem. HWG in der derzeit geltenden Fassung auf dem Grundstück verwertet werden soll (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

Begründung: Gemäß Empfehlung des Fachamtes (Wetteraukreis, Fachstelle Infektionsschutz und Hygiene) soll bei solchen Einrichtungen auf die Verwendung von Brauchwasser aus Zisternen verzichtet werden und die Vorhaltung von Trinkwasser wird eindeutig empfohlen. Dadurch wird das Risiko einer gesundheitlichen Beeinträchtigung der Kinder minimiert.

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg in der derzeit gültigen Fassung hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasserbeseitigungsanlage in die angeschlossenen Grundstücke selbst zu schützen. Kanaleinläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als die Straßenoberkante liegen oder sonst wie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.

9.6 Grundwasser

Im Bereich der Straße „Grüner Weg“ befinden sich zwei Grundwassermessstellen, die jeweils zwei Grundwasserstockwerke erschließen (Doppelmessstellen). Die westliche Messstelle liegt ca. 50m vom Plangebiet entfernt. Diese zeigt im oberen Grundwasserleiter Spuren von der Schadstoffgruppe LHKW. Die östliche Messstelle liegt ca. 300m vom Plangebiet entfernt und zeigt im oberen Grundwasserleiter deutliche Verunreinigungen. Das Grundwasser fließt in östliche bis südöstliche Richtung. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass das Grundwasser im Plangebiet verunreinigt ist. Dies muss vor einer Nutzung geprüft werden.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

10. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

10.1 Altlastenverdächtige Flächen

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden für das Plangebiet liegen der Stadt Friedberg zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

Eine Recherche bezüglich relevanter Altstandorte hat ergeben, dass die Fläche des Geltungsbereiches vor der aktuellen Nutzung, landwirtschaftlich genutzt wurde. Eine andere als die landwirtschaftliche Nutzung wurde hier nicht ausgeübt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

10.2 Kampfmittel

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung etc.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (03.12.2020)

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10.3 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die darin enthaltenen Minderungsmaßnahmen betreffen die Baudurchführung. Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen. Nachfolgend werden weitere Ziele und Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes aufgeführt:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen,

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.),
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung).
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).

Weiterhin wird auf Empfehlung des Regierungspräsidiums Darmstadt (Stellungnahme vom 15.12.2020) aufgrund des in Friedberg (Hessen) üblicherweise vorherrschenden Lösslehms, auf die Anwendung der DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ hingewiesen.

11. Denkmalschutz

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung etc.) beachtet werden müssen.

Wetteraukreis, FB 4 Archäologische Denkmalpflege (08.12.2020)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

12. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

12.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

12.2 Entwässerungssatzung/ Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg in der derzeit geltenden Fassung hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasserbeseitigungsanlage in die angeschlossenen Grundstücke selbst zu schützen. Kanaleinläufe, Ausgüsse etc., die tiefer als die Straßenoberkante liegen oder sonst wie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

12.3 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Friedberg, Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen, Große Klostersgasse 6, 61169 Friedberg während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

12.4 Lichtemissionen

Empfohlen sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion). Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

12.5 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).
Downloadlink:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

12.6 Sonstige Infrastruktur

Flächen für die Feuerwehr

Die DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr – ist zu beachten.

Drainagen

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Stadtbauamtes (Große Klostersgasse 6, 61169 Friedberg/Hessen) mitzuteilen, damit diese Anlagen gegebenenfalls neu geordnet werden können.

Das Einleiten von Grundwasser über Drainageleitungen in die Kanalisation ist gemäß der derzeit geltenden Fassung der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg nicht zulässig.

Sonnenkollektoren

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anbringen von Sonnenkollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie zu.

Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Bock“, 3. Änderung

13. Bodenordnung

Die Stadt Friedberg beabsichtigt alle Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung der Art der baulichen Nutzung (Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte) zu erwerben.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Bezeichnung	Wert (m²)
Geltungsbereich	20.935
Gewerbegebiet	10.935
Fläche für den Gemeinbedarf	8.213
Kindertagesstätte	8.213
Straßenverkehrsfläche	1.504
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	794
Fuß- und Radweg	710
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	285