



VORENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 94 „KITA TAUNUSSTRAßE“, IN FRIEDBERG, KERNSTADT

BEGRÜNDUNG

Stand: Oktober 2018, Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

INHALT:

- 1. VORBEMERKUNGEN**
Planungsanlass
Notwendigkeit des Verfahrens
- 2. STANDORTWAHL**
- 3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**
- 4. ÜBERGEORDNETE ZIELE**
Regionaler Flächennutzungsplan
- 5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**
Kindertagesstätte
Grünflächen
Flächenbilanz
Verkehrliche Erschließung
- 6. EINGRIFFSBEWERTUNG UND AUSGLEICH**
Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
- 7. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**
Träger der Maßnahmen
Kosten der Planung
Sicherung der Bauleitplanung
Bodenordnung

1. VORBEMERKUNGEN

Planungsanlass

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. 94 „KITA Taunusstraße“, am westlichen Stadtrand von Friedberg, in der Verlängerung der Taunusstraße und auch von dieser erschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte geschaffen werden.

Notwendigkeit des Verfahrens

Da der Standort weder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt noch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Westlich der Birkenstraße“, ist eine Genehmigung gem. § 34 oder § 30 BauGB nicht möglich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer KITA zu schaffen ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und das entsprechende Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

2. STANDORTWAHL

Der Neubau der 6-Gruppen-Kindertagesstätte soll am westlichen Ortsrand von Friedberg entstehen. Dieser Ortsrand wird derzeit durch die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 7 „Westlich der Birkenstraße“ gebildet. Erschlossen wird die Kita über die bestehende Taunusstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche der an den westlichen Ortsrand von Friedberg angrenzenden Parzelle Flur 35, Nr. 312/10. Diese Parzelle befindet sich in städtischem Eigentum, ist verpachtet und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Entscheidung für diesen Standort erfolgte nach einer Überprüfung von potentiellen Flächen auf ihre Eignung als Kita-Standort. Nach Vergleich unter Würdigung einer Vielzahl von Kriterien – wie z.B. Lage, verkehrliche Anbindung, Lage zu Freiflächen, Grundstückseignung, technische Infrastruktur, rechtliche Bindungen, Planungsrecht, Eigentumsverhältnisse hat sich der nun vorgesehene Standort als der am besten geeignete heraus kristallisiert.



Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich, ohne Maßstab

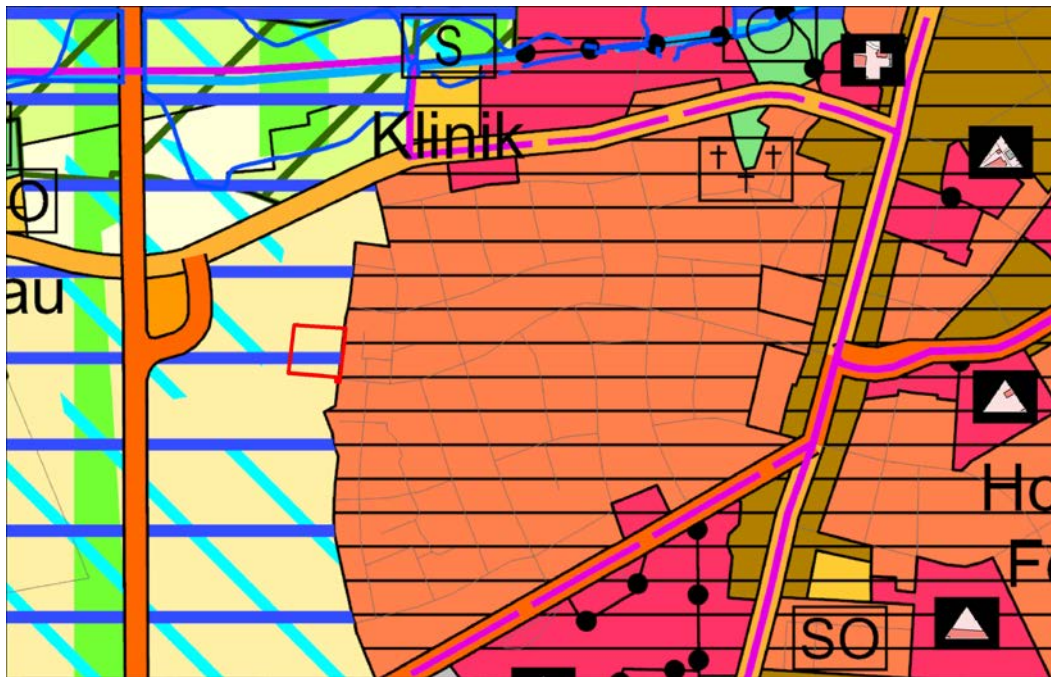
3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ein Umweltbericht liegt in dieser **Vorentwurfsphase** noch nicht vor und wird im weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren erstellt und in den Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes aufgenommen und in den weiteren Beratungen bzw. Anhörungen vorgelegt.

4. ÜBERGEORDNETE ZIELE

Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt RheinMain ist die Fläche des bestehenden Baugebietes Nr. 7 „Westlich der Birkenstraße“ als Wohnbaufläche – Bestand dargestellt. Die Fläche der geplanten KITA befindet sich im sogenannten Außenbereich und ist im RegFNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Auszug aus dem RegFNP, ohne Maßstab

Kleinere Flächen bis zu 0,5 ha können für den örtlichen Bedarf am Ortsrand zu Lasten der „Flächen für die Landwirtschaft“ entwickelt werden, ohne dass ein Änderungsverfahren für den RegFNP parallel durchgeführt werden muss.

Die Fläche des hier vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 94 „KITA Taunusstraße“ ist mit einer Fläche von rd. 0,7 ha größer als diese 0,5 ha. Dies hat folgende Gründe:

- für eine mögliche Verlängerung der Taunusstraße zu einem späteren Zeitpunkt soll eine Freihaltefläche festgesetzt werden
- um das Gebäude der künftigen KITA optisch besser in den bestehenden Ortsrand einzubinden, soll eine ausreichend große Fläche für eine umfangreiche Eingrünung festgesetzt werden
- für den Betrieb der KITA sind ausreichend Freiflächen erforderlich
- der Zuschnitt des städtischen Grundstückes Flur 35, Nr. 312/10 ändert sich noch durch die neuen Grundstücksgrenzen nach dem Flurbereinigungsverfahren. Der rechtswirksame Flurbereinigungsplan ist noch nicht im Grundbuch vollzogen. Der

Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes ist incl. der Ortsrandeingrünung mit seiner Geltungsbereichsgrenze bis an den künftigen neuen Feldweg herangeführt. Der Geltungsbereich / das Grundstück für die KITA erhält dadurch einen sinnvollen Zuschnitt und es verbleibt keine Restfläche zwischen dem KITA-Grundstück und dem, im Flurbereinigungsverfahren gebildeten neuen Feldweg

In einem Vorgespräch beim Regionalverband wurde die Zustimmung zu einer geringfügigen Überschreitung in Aussicht gestellt, ohne ein RegFNP-Änderungsverfahren durchführen zu müssen. Das auch besonders vor dem Hintergrund, dass eventuell Flächen westlich an den Bebauungsplan Nr. 7 „Westlich der Birkenstraße“ als Wohnbauerweiterungsflächen in die aktuelle oder in eine spätere Fortschreibung des RegFNP aufgenommen werden könnten. Die Herstellung aller Ost – West verlaufenden Erschließungsstraßen des Baugebietes wurden seinerzeit vorsorglich bis an den Ortsrand geführt, um weitere angrenzenden Flächen zu einem späteren Zeitpunkt erschließen zu können.

5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Kindertagesstätte

Es ist die Errichtung einer 2-geschossigen Kindertagesstätte für 6 Gruppen mit den notwendigen Außenspielflächen, erforderlichen Stellplätzen (gem. Stellplatzsatzung) vorgesehen. Eine konkrete Bauentwurfsplanung gibt es zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht.

Grünflächen

Da das Gebäude der geplanten KITA im derzeitigen Außenbereich vorgesehen ist, soll am westlichen Geltungsbereich eine 10 m breite Ortsrandeingrünung zur optischen Einbindung des Baukörpers festgesetzt werden.

Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	7000 m ²
Ortsrandeingrünung	ca. 1200 m ²
Reservefläche für eventuellen künftigen Ausbau der Taunusstraße	ca. 500 m ²
Größe KITA Grundstück	ca. 5300 m ²

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist über die bestehende Taunusstraße vorgesehen, die zu diesem Zweck um 10 m verlängert werden soll. Von dieser Verlängerung aus ist die Grundstückszufahrt vorgesehen. Um die Möglichkeit einer eventuellen späteren Verlängerung der Taunusstraße zur Erschließung einer möglichen Baugebietserweiterung zu gewährleisten, wird in dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf eine Freihaltefläche für eine optionale Straßenerweiterung festgesetzt.

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfes wird aus der städtischen Parzelle Flur 35, Nr. 312/10 herausparzelliert. In dem Flurbereinigungsplan wurde ein Wirtschaftsweg verlegt, der dann die westliche Begrenzung des hier vorliegenden Geltungsbereiches darstellt.

6. EINGRIFFSBEWERTUNG UND AUSGLEICH

Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen

Ein Umweltbericht mit integriertem landschaftsplanerischem Fachbeitrag wird im Laufe des Verfahrens erstellt.

7. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Träger der Maßnahmen

Träger der Maßnahme der sozialen Infrastruktur (Kita) ist die Stadt Friedberg.

Kosten der Planung

Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht (lediglich geringfügige Anpassungsmaßnahmen im Bereich der Zufahrt zur Kita) und die Baukosten für die Kita

Sicherung der Bauleitplanung

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus sind keine weiteren Regelungen zur Sicherung der Bauleitplanung erforderlich.

Bodenordnung

Die Stadt ist Eigentümerin der für die geplanten öffentlichen Baumaßnahmen notwendigen Flächen, so dass bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig sind