

BEGRÜNDUNG

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

Stand Satzungsbeschluss, März 2019

Vorbemerkung

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

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

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

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



1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT

Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN

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

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

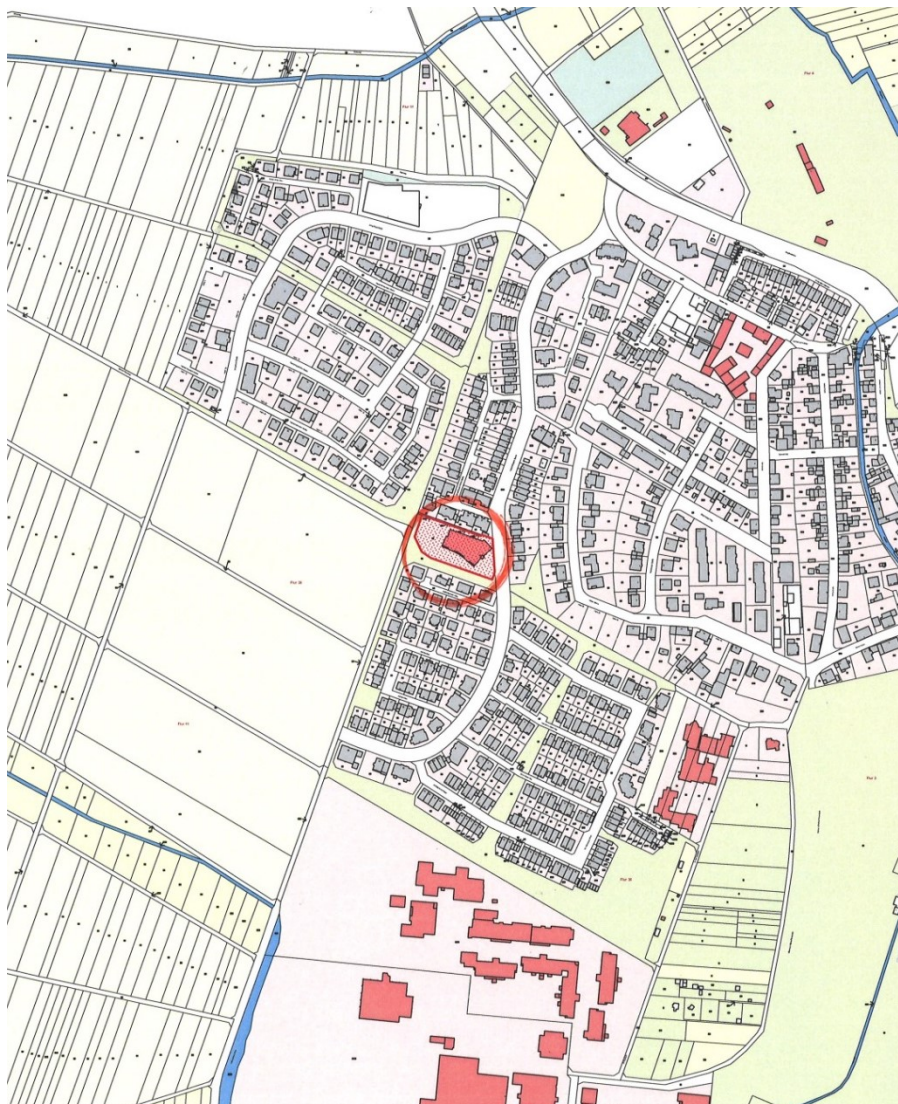
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung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

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

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

3. GELTUNGSBEREICH

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft das Grundstück der bestehenden KITA Sonnenschein, Heinrich-Busold-Straße 49, Flur 36, Flurstück 737 in der Gemarkung Friedberg und hat eine Größe von rd. 3000 m².



○ Lage des Plangebietes

4. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

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

Begründung:

- Durch die Neufestlegung der Baugrenze liegt die geplante Bebauung vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- ***Es wird die zulässige Grundfläche von derzeit alt: 900 m² auf neu: 1250 m² erhöht***

Begründung:

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

Begründung:

- Für den Erweiterungsbau werden Freiflächen von rd. 300 m² beansprucht. Zur Kompensation dieser Fläche wird die extensive Dachbegrünung angerechnet. (s. folgenden Pkt. 6)

5. STELLPLÄTZE

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

6. HINWEISE

Denkmalschutz – Archäologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einer mittelnolithischen Siedlungsfläche, einem vorgeschichtlichen Gräberfeld und einem augusteischen Marschlager. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich.

Als Alternative kann den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege in der nachfolgend beschriebenen Form ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages für die Standfläche der Halle eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Diese Baubeobachtung kann durch die Archäologische Denkmalpflege kostenfrei übernommen werden, wenn die Anzeige des Mutterbodenabtrages mindestens 14 Tage im Vorfeld abgesprochen wurde und Personal für die Maßnahme zur Verfügung steht.

Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen oder der Archäologischen Denkmalpflege genügend Zeit eingeräumt

wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen, könnten bei enger Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege entfallen.

Auf diese Weise könnten die anfallenden Kosten so gering wie möglich gehalten werden.

Im Textlichen Teil des Bebauungsplanes wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Im Textlichen Teil des Bebauungsplanes wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG

(s. Ausarbeitung Büro naturprofil, Stand Februar 2019)