

Stadt Friedrichsdorf

Bebauungsplan Nr. 142 „Kita an der Bleiche“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Impressum

Magistrat der Stadt Friedrichsdorf

Stadtplanungs- und Hochbauamt Postfach 13 40,

61364 Friedrichsdorf

Tel. 06172 / 731-1250

Fax: 06172 / 731-51250

E-Mail: ulrich.nuetzel@friedrichsdorf.de

Planungsbüro:

prosa Architektur + Stadtplanung | Quasten Rauh PartGmbH

Schleiermacherstr. 8

64283 Darmstadt

Tel. 06151 38439 0

E-Mail: info@prosa-online.com

www.prosa-online.com

prosa | Architektur + Stadtplanung BDA
Quasten Rauh PartGmbH

Stand: 12.10.2021

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Verfahrensablauf	6
4. Planungsrechtliche Situation	7
5. Gebietsbeschreibung / Lage des Plangebiets	8
6. Planungskonzept und Städtebau	9
7. Geprüfte Alternativen	11
8. Abwägungsrelevante Tatbestände	12
8.1. Erschließung	12
8.2. Lärmimmissionen	12
8.3. Artenschutz	15
9. Planungsstatistik	16
10. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	16
10.1. Art der baulichen Nutzung	16
10.2. Maß der baulichen Nutzung	16
10.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	16
10.4. Nebenanlagen und Stellplätze	17
10.5. Flächen, Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm	17
10.6. Grünordnerische Festsetzungen	18
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
11.1. Dachgestaltung § 91 Abs. 1 Nr. 1 HB	20
11.2. Einfriedungen § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO	20
12. Anlagen	21
13. Quellen	21

Teil I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Friedrichsdorf plant den Neubau einer Kindertagesstätte Ecke Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und Homburger Landstraße, um erforderliche Kinderbetreuungsangebote zu schaffen.

Die innerstädtische Fläche wurde zuvor großteils als Rollschuhbahn genutzt. Zusätzlich befindet sich ein Kiosk-Gebäude im Bestand. Die Fläche des Areals ist somit etwa zur Hälfte versiegelt. Unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich nördlich der Park „An der Bleiche“.

Zur Unterbringung der Betreuungsplätze der abgängigen KiTa Kunterbunt wie auch zur Deckung zusätzlicher Betreuungsplätze ist die Mobilisierung der Baulandreserven notwendig. Gegenwärtig liegt für die Fläche kein Bebauungsplan vor. Das im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesene Areal soll nun als innenstadtnahe Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden. Zur Sicherstellung des Ausbaus des Kinderbetreuungsangebotes ist daher die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen bzw. die Änderung des Planungsrechts mithilfe einer Bebauungsplanaufstellung notwendig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Projekts zu erfüllen, beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf in ihrer Sitzung am 21.06.2021 den „Bebauungsplan der Stadt Friedrichsdorf, Nr. 142 „KiTa an der Bleiche“ aufzustellen (Beschluss ___ SV).



Blick von der Homburger Landstraße in Richtung Nordwesten
(Eigenes Foto, Stand: 30.10.2020)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha mit den Flurstücken in der Gemarkung Friedrichsdorf in Flur 7: teilw. 17, teilw. 18, teilw. 29, 25/1, teilw. 24/1, 24/2, teilw. 20/1, 21/1, 21/2, 22/2, teilw. 31/5 und teilw. 143/2.

Alle Grundstücke befinden sich mittlerweile im Eigentum der Stadt Friedrichsdorf.

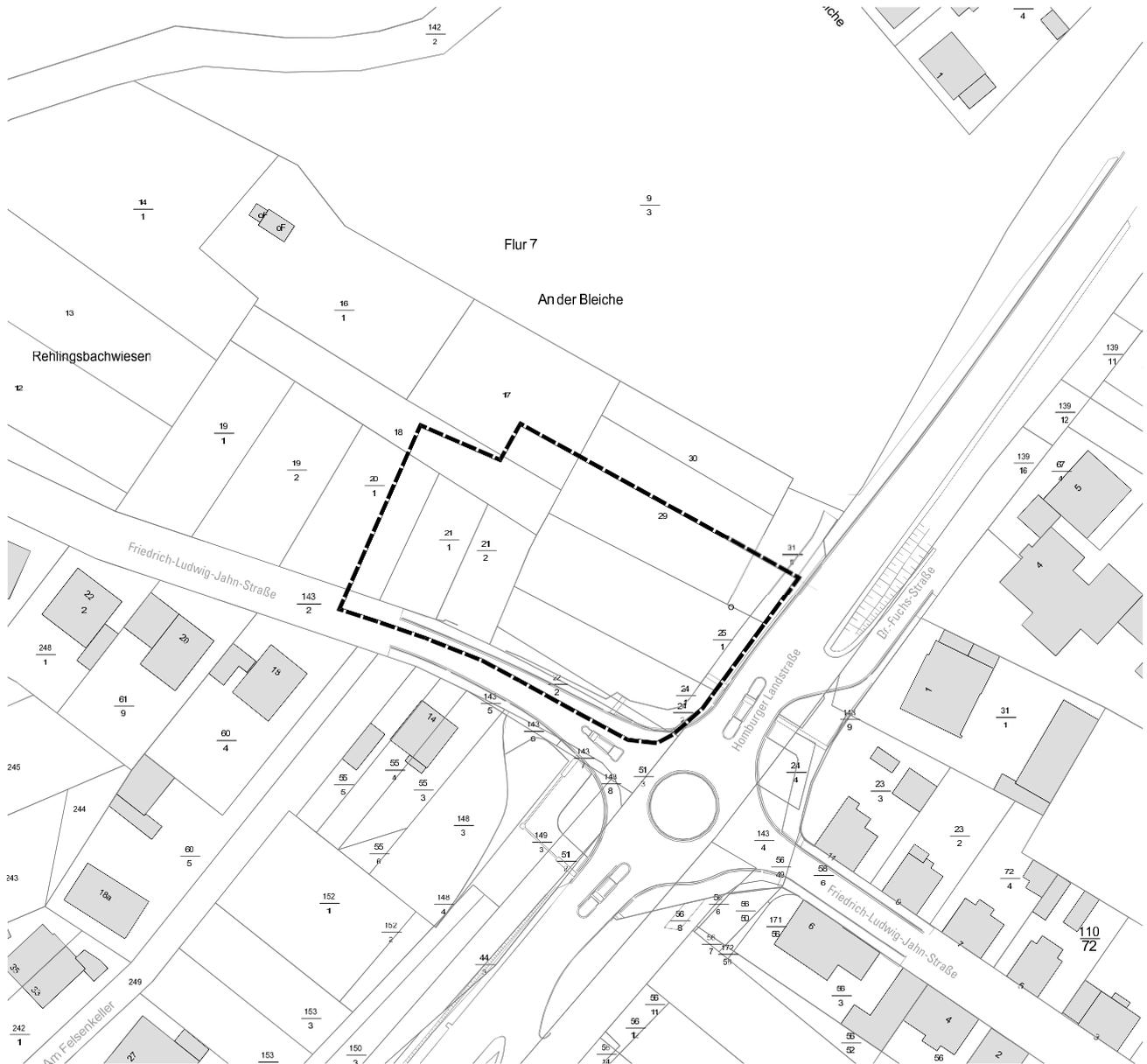


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

(o.M., Quelle: Amt für Bodenmanagement)

3. Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da der Geltungsbereich wie auch die Grundfläche weniger als 20.000 m² aufweisen und es sich um eine innerstädtische Fläche handelt. Durch die Nachnutzung der gegenwärtig versiegelten Fläche, wird mit dem Neubau der Kindertagesstätte einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung geleistet. Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.



Abb. 2: Luftbild Friedrichsdorf mit Planungsareal
(Quelle: Amt für Bodenmanagement)

4. Planungsrechtliche Situation

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) (in Kraft getreten am 17.10.2011) weist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eine Grünfläche aus. Diese erstreckt sich über die nordwestlich angrenzenden Flächen. Im Südosten wird der Geltungsbereich von der Homburger Landstraße begrenzt. Der dahinter liegende Siedlungsbereich ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Südlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße schließt eine Wohnbaufläche an. Um die Planung umsetzen zu können ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche notwendig. Da der Regionale Flächennutzungsplan derzeit eine Grünfläche ausweist, ist er im Wege der Berichtigung anzupassen (§13a (2) Nr. 2).

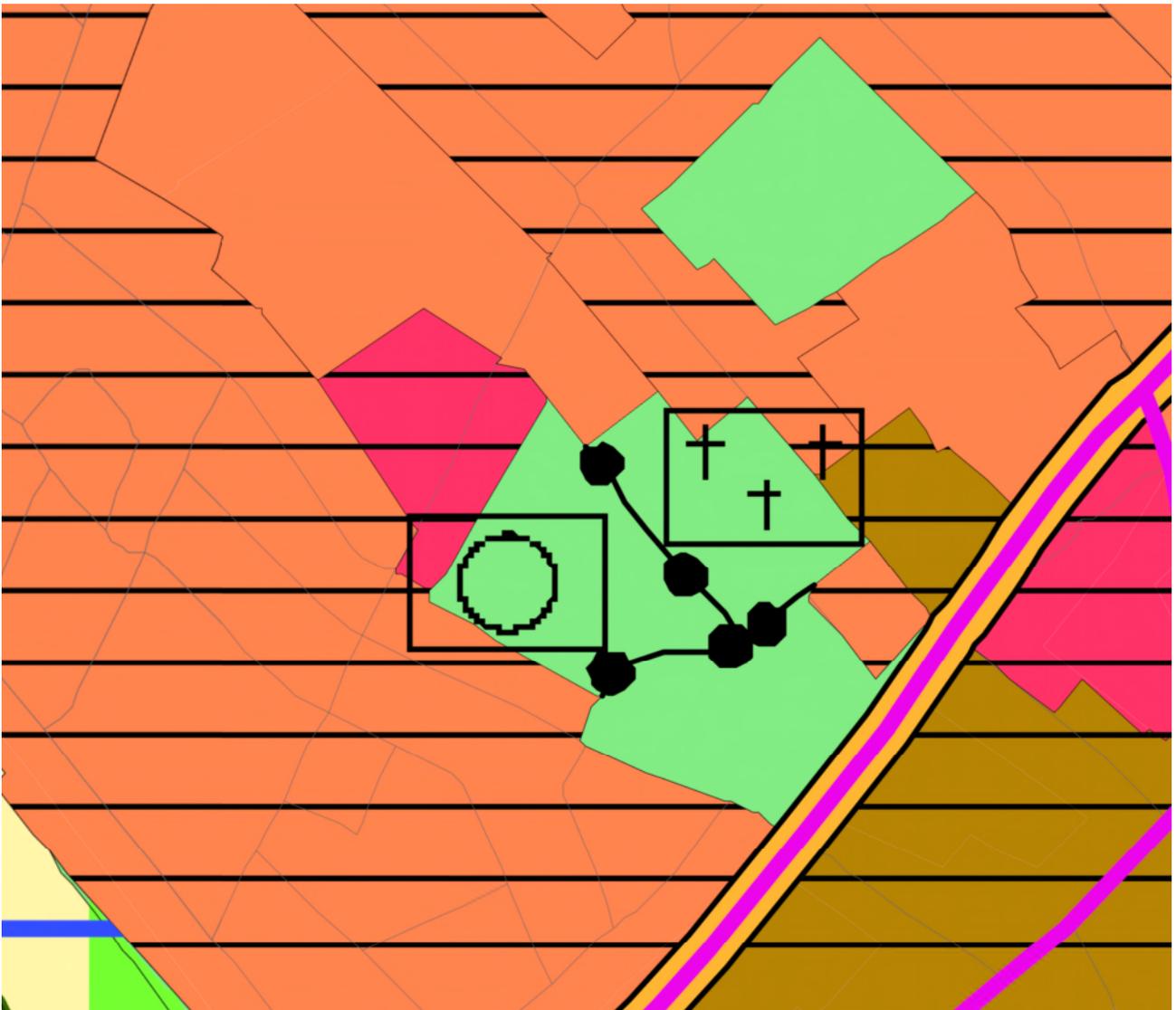


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

(Quelle: Regionalversammlung Südhessen / Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalverband FrankfurtRheinMain)

5. Gebietsbeschreibung / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zentral im westlichen Bereich der Kernstadt. Die Grundstücke schließen westlich an die Homburger Landstraße und südlich an die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße an und liegen zwischen der besiedelten Kernstadt und dem Freibad mit dem angrenzenden Friedhof der Stadt Friedrichsdorf. Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebiets, die Entfernung zur Kernstadt beträgt etwa 500 m. Nördlich angrenzend an das Planungsareal befindet sich der Park „An der Bleiche“. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine Rollschuhbahn und ein dazugehöriges Kiosk-Gebäude. Durch die vorherige Nutzung als Rollschuhbahn ist ein Großteil der Fläche versiegelt.

Das Areal ist von der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße aus abschüssig, es fällt von ca. 202,8 m ü.NN. im Süden auf ca. 201,5 m ü.NN. im Norden hin ab.



Abb. 4: Lage des Plangebiets (Stand: 02.12.2019)

(Quelle: Amt für Bodenmanagement)

6. Planungskonzept und Städtebau

Das geplante, zweigeschossige Gebäude der Kindertagesstätte soll am südöstlichen Grundstücksrand, ausgerichtet zu der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße als Sonderbaukörper in Holzbauweise errichtet werden. Das Gebäude definiert eine städtebauliche Kante zur Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße Ecke Homburger Landstraße. Die zuvor versiegelte Fläche, welche als Rollschuhbahn mit dazugehörigem Kiosk genutzt wurde, erhält durch den Neubau eine Nachnutzung als Kindertagesstätte. Der Baukörper fügt sich (in Bezug auf seine Höhe) mit zwei Geschossen und einem gefalteten Dach mit einer Dachneigung von 10-20° städtebaulich gut in die umgebene Bestandsbebauung ein. Der Zwischenbau erhält ein Flachdach. Der Strombedarf wird teilweise über die auf dem Dach montierte PV-Anlage generiert. Der zweigeschossige, freistehende Neubau hat die Außenmaße 42,60 x 22,60m (inklusive des L-förmigen, offenen Laubengangs im OG entlang der Nord- und Westfassade) bzw. 39,80 x 22,60m (exklusive des Laubengangs). Die Gebäudekubatur besteht aus zwei versetzten Gebäudeteilen. Der Versatz beträgt im Norden 5,10m, im Süden 3,70m. Letzterer Versatz bildet einen Vorbereich zur Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße. Hier befindet sich der Hauptzugang.



Abb. 5: Lageplan KiTa an der Bleiche (Planstand: 16.03.2021)

(Quelle: prosa Architektur + Stadtplanung | Quasten Rauh PartGmbH)

Das Areal bietet angrenzend an die Homburger Landstraße und gleichzeitig in zentraler Lage in Zentrumsnähe eine äußerst günstige Erschließungssituation. Die Stellplätze befinden sich westlich neben dem Gebäude und werden von der Friedrich-Ludwig-Jahn Straße aus angedient.

In dem Kita-Neubau finden insgesamt 124 Kinder Platz. 2 Gruppen mit unter 3-jährigen Kindern im Erdgeschoss und 4 Gruppen mit über 3-jährigen Kindern im Obergeschoss.



Abb. 6: Ansichten Süd und Nord KiTa an der Bleiche (Planstand: 30.04.2021)

(Quelle: prosa Architektur + Stadtplanung | Quasten Rauh PartGmbB)

Für die Spielfläche im Außenbereich wird im nördlichen Bereich eine ca. 450qm große Fläche für den U3-Bereich und eine ca. 1.000qm große Fläche für den Ü3-Bereich unmittelbar angrenzend an den Park an der Bleiche vorgesehen. Der Freiraum wird dadurch gestalterisch in die bestehende Parkanlage integriert.

Der Neubau der Kindertagesstätte ist für insgesamt sechs Gruppen geplant. 2 Gruppen mit unter 3-jährigen Kindern im Erdgeschoss und 4 Gruppen mit über 3-jährigen Kindern im Obergeschoss.

7. Geprüfte Alternativen

Um alternative Ausbaumöglichkeiten für die Kindertagesstätte Kunterbunt in Friedrichsdorf zu prüfen, wurde eine Machbarkeitsstudie von der Stadt Friedrichsdorf in Auftrag gegeben und im August 2019 abgeschlossen. Dabei wurde sowohl ein Erweiterungsbau am bisherigen Bestandsgebäude, ein Neubau für einen Teil des Bedarfs an der Rollschuhbahn mit Sanierung des Bestands, als auch ein Neubau auf dem Gelände der ehemaligen Rollschuhbahn in Erwägung gezogen. Für die drei Strategien wurden geschätzte Grobkosten, Planungs- und Bauzeiten aufgestellt und geprüft. Als abschließende Empfehlung der Studie ging die Variante Neubau am Standort „Alte Rollschuhbahn“ hervor. Das Ergebnis ist verglichen mit den anderen Varianten durch die Wirtschaftlichkeit, den Zeitumfang wie auch die Gestaltungsmöglichkeit des Neubaus positiv hervorgetreten.

Um in einem nächsten Schritt alternative Entwürfe für den Neubau auf dem gewählten Gelände der ehemaligen Rollschuhbahn zu prüfen, wurde von der Stadt Friedrichsdorf ein Vergabeverfahren ausgelobt. Der Entwurf, der als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wird, ist das Ergebnis dieses Verfahrens, welches als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb nach §§ 14, 17 VgV durchgeführt wurde.

8. Abwägungsrelevante Tatbestände

8.1. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße in das Straßennetz eingebunden und über diese erschlossen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Bushaltestellen. Die Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Verkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Homburger Landstraße ca. 500m in Richtung Norden und in der Saalburgstraße, in ca. 700m Entfernung, südwestlich der Gemeinbedarfsfläche.

Der Anschluss der Wasser Ver- und Entsorgung an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz kann sichergestellt werden.

8.2. Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage angrenzend zur Homburger Landstraße Lärmimmissionen ausgesetzt, außerdem kommt es zu Mehrbelastungen durch die geplante KiTa. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro GREBNER Bauphysik GmbH in Frankfurt ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten zielt auf die Auswirkungen des Verkehrslärms ab, da Gewerbe- oder Sportlärm nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu erwarten sind. Die Geräuschemissionen der KiTa werden ebenfalls nicht untersucht, da Kinderlärm nach § 22 Abs. 1a BImSchG Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung haben. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und Richtwerte nicht herangezogen werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens stellen sich folgendermaßen dar:

„Die Beurteilungspegel des öffentlichen Verkehrslärms überschreiten bei freier Schallausbreitung die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 11 dB(A) am Tag. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung durch eine Kita reduzieren sich die Überschreitungen auf die Süd- und Ostfassaden.

Die Immissionsgrenzwerte nach 16.BImSchV für ein Mischgebiet, die oft als Abwägungsschwelle herangezogen werden, werden an den überwiegenden Fassaden erfüllt und teilweise um bis zu 1 dB(A) am Tag und 2 dB(A) in der Nacht überschritten. Außerdem werden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 bestimmt.“ (GREBNER Bauphysik GmbH, 2020, S. 16)

Durch die Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109, auf Grundlage der Berechnungsergebnisse des Straßenverkehrslärms werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen und

vorgesehen. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die Festsetzung berücksichtigt die freie Schallausbreitung ohne Abschirm- und Beugungseffekte durch die geplante Bebauung. Insofern wird für die Festsetzung ein worst case Szenario berücksichtigt. Weiterhin wird ein Ausnahmetatbestand für im Einzelfall niedrigere Geräuschpegel (z.B. auf der lärmabgewandten Seite) formuliert. Ferner wird aufgrund der momentanen Situation im Regelungsbereich der DIN 4109 ein weiterer Ausnahmetatbestand für den Fall formuliert, dass eine neue Fassung der DIN 4109 in der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen eingeführt wird. Somit geht die Festsetzung vom schalltechnisch ungünstigen Fall aus und lässt Ausnahmen im Sinne § 31 BauGB zu. Die Ausnahme für niedrigere Geräuschpegel wird in den nachfolgenden Abb. 6 und 7 (entnommen aus dem Schallgutachten) dargestellt. Zu erkennen ist die abschirmende Wirkung des geplanten Gebäudes.

Aufgrund der innerörtlichen Situation und insbesondere auch der Platzverhältnisse kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Lärmschutzwände aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht in Frage.

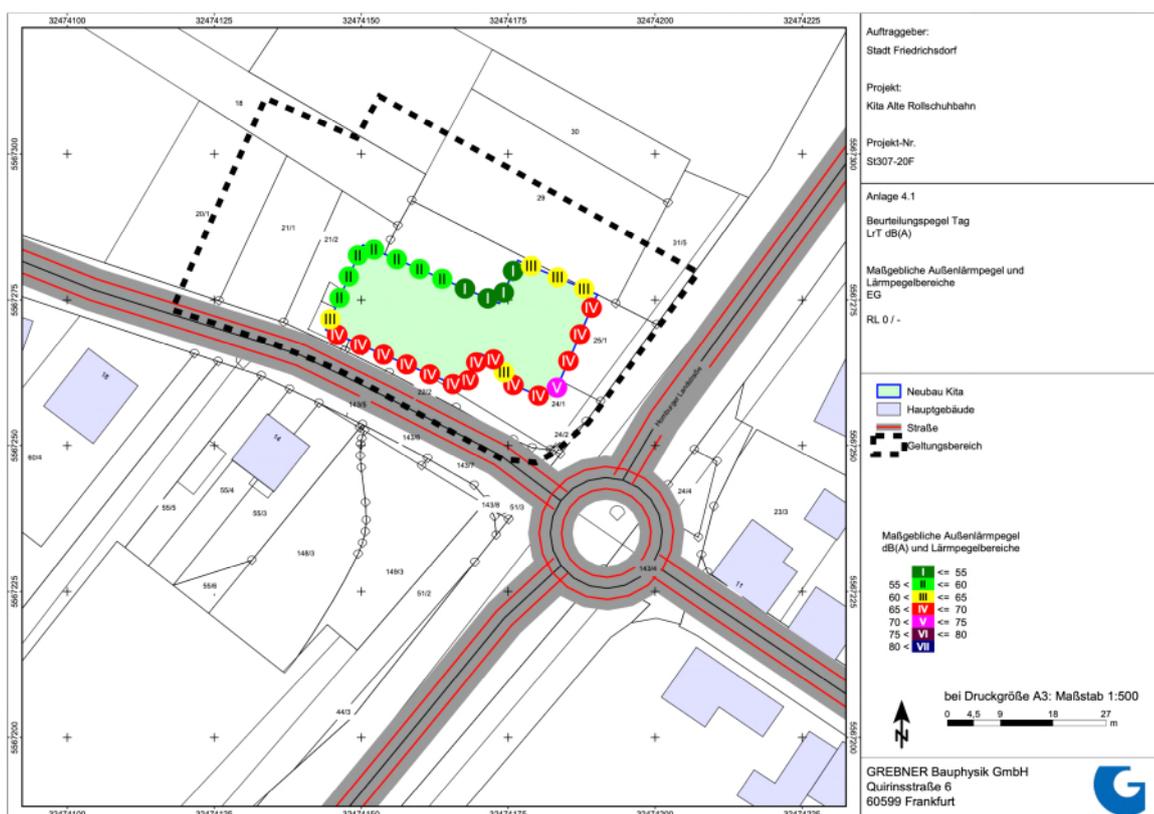


Abb. 7: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche EG
(Quelle: GREBNER Bauphysik GmbH, Mai 2021)

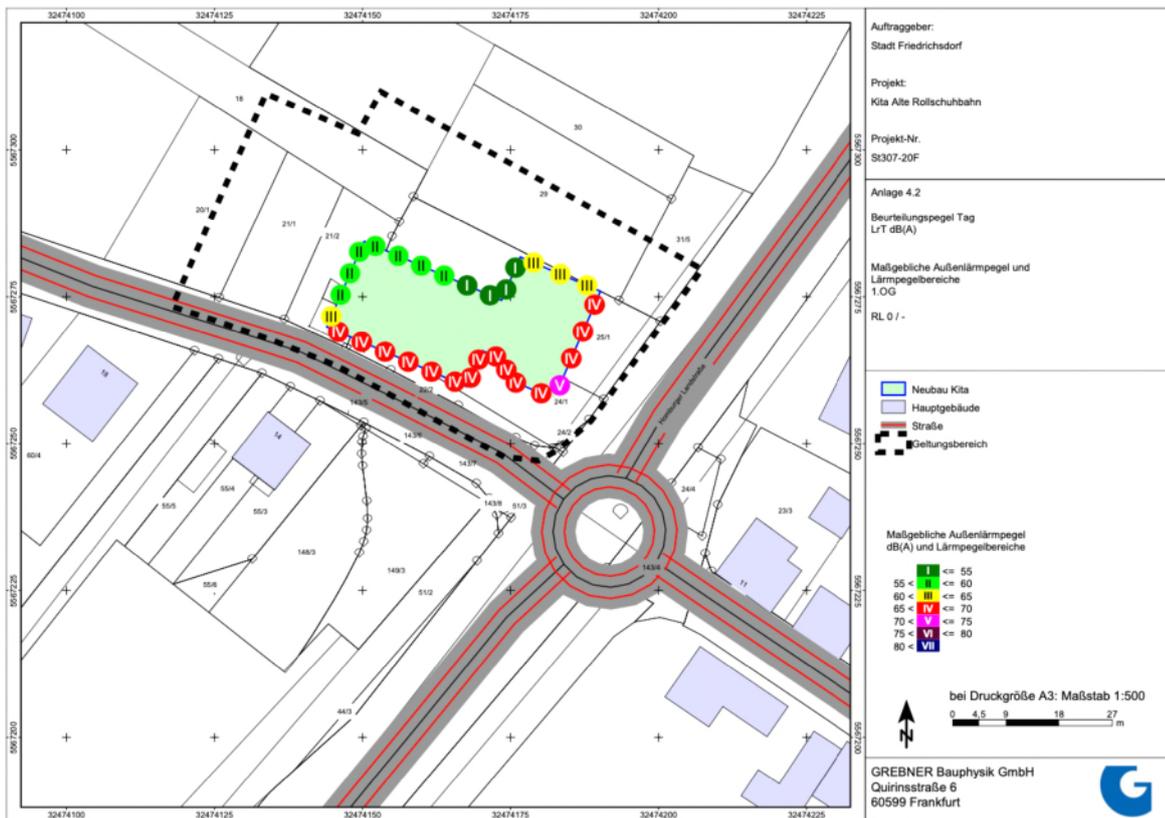


Abb. 8: Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche 1. OG
 (Quelle: GREBNER Bauphysik GmbH, Mai 2021)

Weiterhin wurde der Geräuschpegel auf dem Freibereich der Kita berechnet. Ein Beurteilungspegel in Höhe von 55 dB(A) wird überschritten, aber ein Beurteilungspegel in Höhe von 62 dB(A) - der als einzuhaltender Wert empfohlen wird - wird im überwiegenden Freibereich nicht überschritten. Daher werden in Bezug auf den Freibereich keine Setzungen formuliert.

Die Freiflächen werden hinter dem Gebäude angeordnet, sodass auf der lauten lärmzugewandten Seite keine Freiflächen nötig sind. Das Gebäude ist also auch so platziert, dass eine möglichst gute Schutzwirkung für die Freibereiche vorhanden ist.

8.3. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Anlage zur Begründung) durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung hat ergeben, dass für europarechtlich geschützte Arten aus den Tiergruppen Vögel und Fledermäuse potenzielle Lebensräume geboten werden können. Für europarechtlich geschützte Arten aus anderen Tiergruppen finden sich keine geeigneten Habitate und Habitatstrukturen innerhalb des Plangebiets. Des Weiteren sind für die in Hessen vorkommenden europarechtlich geschützten Pflanzenarten keine geeigneten Standortbedingungen vorhanden. Das Ergebnis der Begehung stellt folgendes dar:

„Die Begehung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 142 „Kita an der Bleiche“ und dessen Umfeld am 15.12.2020 hat ergeben, dass an einer Schadstelle am Kiosk an der Rollschuhbahn und in den Hütten des Kleingartenareals Fledermäuse Quartiere beziehen können. Die Kleingartenhütten können zudem von Vogelarten, die in und an Gebäuden brüten, wie Hausrotschwanz und Haussperling, als Brutplatz genutzt werden. In den Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich und dessen Umfeld können Vögel, die offene Nester bauen, sich während der Brutsaison fortpflanzen. Hierzu zählen auch Arten mit „ungünstigem Erhaltungszustand“ in Hessen, wie Bluthänfling, Girlitz, Stieglitz, Türkentaube und Trauerschnäpper. Baumhöhlen oder Spalten sind nicht vorhanden. Jedoch befinden sich am Nordrand innerhalb des Geltungsbereiches Vogelnistkästen, die von Kleinhöhlenbrütern und Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden können.“

Die aufgrund der Baumaßnahme zu erwartenden Auswirkungen auf Lebensräume und Individuen sowie die prognostizierten Störungen sollen durch ein Maßnahmenkonzept artenspezifischer Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Hierfür wird als Ersatz für den Abriss der zwei Hütten sowie des Kiosks festgesetzt, dass im Zuge der Errichtung der Kita Nistkästen angebracht werden müssen. Insgesamt müssen so nach Abriss der zwei Hütten und des Kiosks 17 Nistkästen (hiervon 8 für Vögel und 9 für Fledermäuse) geschaffen werden (siehe hierzu auch Punkt 10.6.1).

Die genauen Inhalte der Maßnahmen sind in der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Teil der Anlage) erläutert.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach §13 (2) Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange der Eingriffsregelung entfallen hierdurch.

Ein Freianlagenkonzept gewährleistet jedoch eine Integration der Gemeinbedarfsfläche in die bestehende Parkanlage, Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind ebenfalls darin vorgesehen, sodass darüber hinaus Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt sind.

9. Planungsstatistik

Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 2.700	87
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 400	13

10. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

10.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den allgemeinen Zielen des Bebauungsplans, auf dem Gebiet eine Kindertagesstätte zu errichten, wird eine Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätten festgesetzt. Zugehörige Nebenanlagen sind zulässig.

Die Fläche dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte mit den ihr zugeordneten Nebenanlagen.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf ein Höchstmaß von 0,4 festgesetzt. Eine weitere Maßfestsetzung ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Bei der Festsetzung erfolgte eine Orientierung an der angrenzenden Bebauung sowie an der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche. Hierdurch kann einer ausreichenden Ausnutzung bei geringem Versiegelungsgrad entsprochen werden.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf höchstens 20 % beschränkt ist. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie / Energiegewinnung dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Die Höhe sowie der Umfang von technischen Aufbauten, Aufzügen, Treppenhäusern und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie / Energiegewinnung werden begrenzt, um das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht zu dominieren und der Sicherstellung eines harmonischen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft zu dienen.

10.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Für den Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Bebauung in der Umgebung des Plangebietes. Für eine Kindertagesstätte sind Nebenanlagen, wie Abstellrichtungen für Kinderwägen

oder Fahrräder, Gerätehütten, Spiel- und Klettergerüste erforderlich. Um dies zu ermöglichen wird festgesetzt, dass gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig sind.

Des Weiteren wird keine Baugrenze festgesetzt, da die Flächen für den Gemeinbedarf nicht zu den Baugebieten gehören und sie damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst sind. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Es gibt für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen. Um eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung zu gewährleisten wurde somit keine Baugrenze festgesetzt.

10.4. Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze

Für die benötigten Stellplätze können Stellplätze in den gesondert ausgewiesenen Flächen realisiert werden. Hierfür wird ein Bereich festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird das Planungskonzept umgesetzt und eine hohe Qualität des Außenraumes sichergestellt.

10.5. Flächen, Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Im Planungsgebiet sind an allen mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07 eingehalten werden. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die jeweils im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109-1:2016-07 zugrunde zu legen.

Die Maßnahmen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind im Einzelnen:

Maßnahme S1: LPB III - erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Maßnahme S2: LPB IV - erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB

Maßnahme S3: LPB V - erf. $R'_{w,ges} = 45$ dB

Die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1:2016-07 abhängig von der Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß (erf. $R'_{w,ges}$) bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in

Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2: 2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall gemäß §31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Die Festsetzung stellt sicher, dass die Belange des Umweltschutzes und damit auch der Schallschutz berücksichtigt werden. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen und vorgesehen um auf die Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109, auf Grundlage der Berechnungsergebnisse des Straßenverkehrslärms zu reagieren. Die Festsetzung wurde entsprechend der Ergebnisse des Schallimmissionsschutz Gutachtens (Frankfurt am Main, 2020) erstellt, welches als Anlage beiliegt und in Kapitel 8.2 näher erläutert wird.

10.6. Grünordnerische Festsetzungen

Um die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft zu mindern, werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, mit dem Ziel eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes, die bestehenden Qualitäten und ökologischen Funktionen langfristig sicherzustellen.

10.6.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Befestigte Freiflächen

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind, soweit eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten z.B. Pflaster mit offenen Fugen, lockerer Kiesbelag, Schotterrasen, Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine und Rasengittersteine. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

Die Festlegung der Oberflächenbefestigung erfolgt mit dem Ziel positive klimatische Auswirkungen zu erreichen. Unter anderem auf das Stadtklima durch Temperaturregulierung mithilfe von Verdunstung von Wasser und schnellerer nächtlicher Abkühlung. Außerdem durch wirkungsvolle Retention von anfallendem Niederschlagswasser.

Vermeidungsmaßnahmen

Sind Nistkästen durch die Rodung der Bäume am Nordrand betroffen, so sind diese in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. an Bäume, die erhalten bleiben sollen und sich in der Umgebung befinden umzuhängen.

Es ist kein Ausgleich im Verhältnis 1:3 erforderlich, weil die Kästen bei einer kleinräumigen Vernetzung erfahrungsgemäß weitergenutzt werden. Neue Quartiersangebote werden hingegen in der Regel nicht sofort angenommen, weshalb ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 erforderlich ist.

Die Festsetzung soll des Weiteren dazu dienen, die vom Bauvorhaben betroffenen Arten bzw. deren Erhaltungszustand und Population nicht zu gefährden bzw. zu verschlechtern.

CEF-Maßnahmen

Vor dem Abriss der Gartenhütten, sind Ersatzquartiere in Form von Nistkästen im Umfeld anzubringen. Für jede Gartenhütte sind jeweils drei Nistkästen für Kleinhöhlenbrüter für den Haussperling und je ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter für den Hausrotschwanz aufzuhängen. Der Ort der Aufhängung ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Da es möglich ist, dass sich in den Gartenhütten, die abgerissen werden sollen, Brutplätze des Haussperlings und des Hausrotschwanz befinden, dient die Festsetzung dazu, vor dem Abriss Ersatzquartiere zu schaffen, um die Population des Haussperlings und des Hausrotschwanzes nicht zu gefährden.

Vor dem Abriss des Kiosks und der Gartenhütten sind Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen im Umfeld anzubringen. Für den Kiosk und für jede Gartenhütte sind jeweils drei Fledermauskästen aufzuhängen. Der Ort der Aufhängung ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollten andere Gebäude bewohnende Fledermausarten als die Zwergfledermaus, z. B. die Breitflügelfledermaus, an den benannten Orten Quartiere beziehen, gelten für sie dieselben CEF-Maßnahmen. Da es möglich ist, dass sich in dem Kiosk-Gebäude und den Gartenhütten, die abgerissen werden sollen, Quartiere der Zwergfledermaus befinden, dient die Festsetzung dazu, vor dem Abriss Ersatzquartiere zu schaffen, um die Population der Zwergfledermaus bzw. weiteren Gebäude bewohnenden Fledermausarten nicht zu gefährden.

- 10.6.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch klimaangepasste, standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle (auch außerhalb des Baugrundstückes) vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Für die zur Rodung vorgesehenen Gehölze werden spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten Ersatzbäume und -sträucher innerhalb des Plangebietes gepflanzt.

Die Festsetzung stellt sicher, dass sieben Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs erhalten bleiben. Diese wirken aufgrund ihrer ökologischen Funktion als auch hinsichtlich des Landschaftsbilds positiv. Außerdem soll die Festsetzung den langfristigen Erhalt der durch die Baumaßnahme gefährdeten Bäume mithilfe von Sicherungsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen für gerodete Bäume sicherstellen.

Anpflanzen von Bäumen auf Gemeinbedarfsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind in der dargestellten Anzahl anzupflanzen.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.1. Dachgestaltung § 91 Abs. 1 Nr. 1 HB

Die Gebäudedächer sind als extensiv begrünte Dächer mit einer Neigung von max. 20° herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Flächen der Energiegewinnung und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

Dachbegrünungen haben v. a. positive Wirkungen auf das Stadtklima, die Tier- und Pflanzenwelt und den Wasserhaushalt. Die Integration mit Anlagen zur Solarenergienutzung ist dabei problemlos möglich.

11.2. Einfriedungen § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Entlang der Grundstücksgrenzen sind an Vegetationsflächen grenzende neu errichtete Einfriedungen nur als mit Sträuchern oder Hecken bepflanzte, oder berankte Zäune zulässig. Stützmauern sind unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen und örtlichen Verhältnisse mit Natursteinen zu verkleiden oder durch Berankung beziehungsweise Bepflanzung vollständig zu begrünen.

Die Festsetzung stellt eine adäquate Begrünung der notwendigen Einfriedung zum Park her und trägt somit zu einem harmonischen Übergang zur Parklandschaft bei. Außerdem stellt sie eine hohe Freiraumqualität für den Menschen und eine hohe Lebensraumqualität für Tierarten sicher.

12. Anlagen

Bau der „Kita an der Bleiche“ in Friedrichsdorf, Artenschutzrechtliche Stellungnahme, PGNU Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, 20.05.2021

Friedrichsdorf, Bebauungsplan für Neubau Kita Homburger Straße Ecke Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Schallimmissionsschutz, Gutachten, Grebner Bauphysik GmbH, Frankfurt am Main, 12.05.2021

13. Quellen

Bau der „Kita an der Bleiche“ in Friedrichsdorf, Artenschutzrechtliche Stellungnahme, PGNU Planungsgruppe Natur & Umwelt, Frankfurt am Main, 20.05.2021

Friedrichsdorf, Bebauungsplan für Neubau Kita Homburger Straße Ecke Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße, Schallimmissionsschutz, Gutachten, Grebner Bauphysik GmbH, Frankfurt am Main, 12.05.2021

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15. März 1974

Studie KiTa Kunterbunt Friedrichsdorf, Planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB, Darmstadt, 13.08.2005