

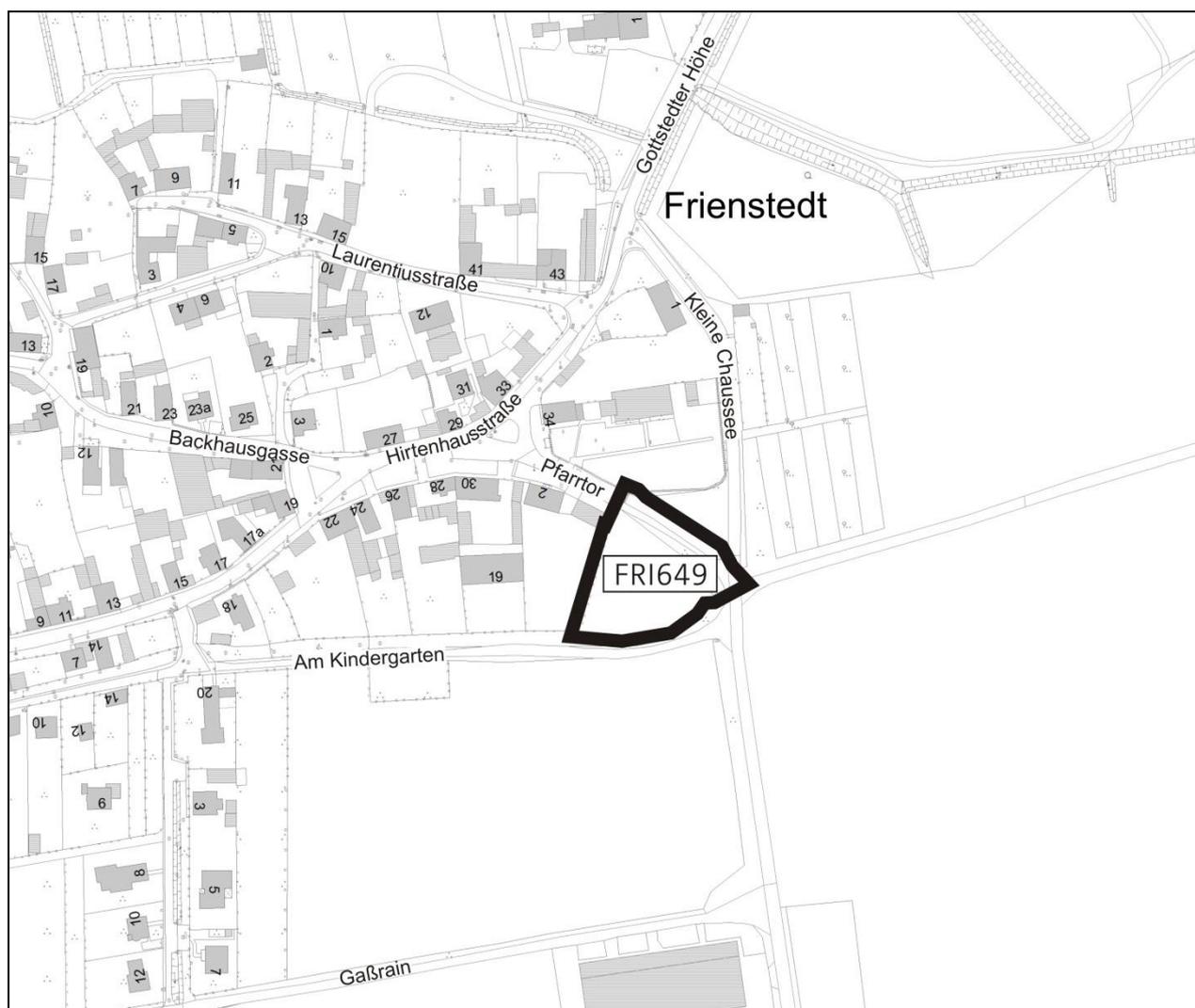
Vorhabenbezogener Bebauungsplan FRI649

"Kindertagesstätte Frienstedt"

Vorentwurf



Begründung





Impressum

Verfasser

architekt jens eberhardt
Tel.: 0361/ 55 4 99 800
Fax: 0361/ 55 4 99 801
Funk: 0170/ 90 88 2 88
Allerheiligenstraße 15 A
99084 Erfurt

info@jenseberhardt.de

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

03.07.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung.....	4
1.1	Plananlass und Planerfordernis	4
1.2	Konzept und Entwurfsbeschreibung.....	4
1.3	Gewähltes Verfahren / Verfahrensablauf.....	5
1.4	Geltungsbereich.....	6
1.5	Flächennutzungsplan	6
1.6	Planerische Rahmenbedingungen/ erforderliche Gutachten	7
1.7	Allgemeine Planungsziele	8
1.8	Durchführungsvertrag	8
2	Anlagen	9

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und Planerfordernis

Die bestehende Kindertagesstätte St. Laurentius in der Straße Am Kindergarten 6 im Ortsteil Frienstedt Träger: Evang. Kirchspiel Frienstedt, kann den heutigen Anforderungen an Raumgrößen und Struktur in Verbindung mit zeitgemäßen pädagogischen Konzepten nicht mehr gerecht werden und weist unzureichende Ver- und Versorgungsanlagen auf. Die Kindertagesstätte Frienstedt befindet sich zurzeit in einem eingeschossigen Bau der 1950er Jahre. Um die bestehenden Konflikte zu lösen, ist ein Neubau einer Kindertagesstätte vorgesehen, der mit seiner naturbezogenen Lage und einer größeren Fläche eine deutliche Verbesserung darstellt.

Der Neubau einer Kindertagesstätte südlich der Straße Pfarrtor in Frienstedt wird deshalb durch das Jugendamt unterstützt. In der Kindertagesstätte sollen Plätze für insgesamt 60 Kinder entstehen.

Da sich die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen entsprechend der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Frienstedt im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, ist für die Zulassung des Neubaus zwingend die Schaffung von Bauplanungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Träger der Kindertagesstätte in Frienstedt hat als Vorhabenträger für den Neubau einer Kindertagesstätte in Frienstedt den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Kindertagesstätte am Standort geschaffen werden.

1.2 Konzept und Entwurfsbeschreibung

Die Flurstücke 117 und 118, Flur 3, Gemarkung Frienstedt im Osten der Ortslage Frienstedt sind Teil des dörflichen Ortsrandes der Ortsteils Frienstedt. Mit dem Neubau der Kindertagesstätte soll ein zusammenhängendes Ensemble der zur Kirchgemeinde gehörigen Einrichtungen und Bauten entstehen. Die nebeneinander liegenden Flächen der Grundstücke von Pfarrhaus, Gesindehaus und Kindergarten bilden zusammengefasst eine Freifläche, die den Kindern eine großzügige und abwechslungsreiche Spielfläche bieten wird. Die angrenzenden Landwirtschafts- und Naturräume erzeugen Ruhe in der Umgebung und weitere Bezüge zum Naturkonzept der neuen Kindertagesstätte.

Das Grundkonzept des Kindergartens wird unter dem Begriff Naturpädagogik zusammengefasst. Ein praktischer und direkter Umgang mit der Natur wird den Kindern Wissen vermitteln und sie im Hinblick auf ökologische Zusammenhänge schulen. Der auf den Grundstücken vorhandene Baumbestand soll überwiegend erhalten und in die Gestaltung der Freiflächen der Kindertagesstätte einbezogen werden. Damit soll eine harmonische Einbindung des Vorhabens in den Ortsrand bildenden Grünzug erfolgen.

Kapazität

Der vorgesehene Schlüssel umfasst insgesamt 60 Kinder, davon 10 Kleinkinder von 1-2 Jahren, 15 Kinder von 2-3 Jahren sowie 35 Kinder von 3-6 Jahren. Die Kinder werden in 2 altersgemischte Familieneinheiten, bestehend aus je 2 Gruppenbereichen, aufgeteilt.

Träger

Der Träger der Einrichtung ist das Evangelische Kirchspiel Frienstedt. Die Kindertagesstätte wird auf Grundlage christlicher Werte zur Entfaltung der Kinder und zu deren ganzheitlichen Bildung beitragen.

Objektbeschreibung

Umsetzung –, von außen nach innen“ Das Naturkonzept der Kindertagesstätte wird durch die Gestaltung der Außenanlagen und durch die Architektur des Gebäudes umgesetzt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden vorrangig mit natürlichen Materialien und natürlichen Elementen gestaltet. Das Grundstück befindet sich in einem grünen Zustand und ist weitestgehend natürlich zu belassen. Der beachtliche Gehölzbestand wird durch die Standortwahl des Gebäudes weitgehend geschont. Die Anfahrtsbereiche nordwestlich des Gebäudes werden mit Parkplätzen zum Bringen und Holen der Kinder sowie zur Anlieferung ausgestattet. Eine möglichst geringe Versiegelung der Flächen ist vorgesehen.

Gebäude/Funktionen

Die Kindertagesstätte gliedert sich in 2 Gebäudeteile, in den eingeschossigen Flachbau, in dem die organisatorischen Funktionsräume angeordnet sind und in den zweigeschossigen Bau, in dem die Kinderbetreuung stattfindet und die Familieneinheiten beherbergt werden. Die funktionale Versorgung der sich im zweigeschossigen Bau befindlichen Gruppen erfolgt über den Mehrzweckbau, die beiden Gebäudeteile sind über den Flur miteinander verbunden.

Der zweigeschossige Bau nimmt je Geschoss eine Familieneinheit auf. Im Erdgeschoss sind für die 1. Gruppe, die Kleinkindgruppe von 1-2 Jahren, ein Gruppenraum sowie 2 Nebenräume vorgesehen. Das Obergeschoss nimmt die Gruppen 3 und 4 auf.

Im Innenraum wird das Konzept der Naturpädagogik weitergeführt, Naturtöne und eine naturbezogene Einrichtung aus natürlichen Materialien schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet und ermöglicht den Blick durch den Mehrzweckraum in den Garten der Einrichtung. Diese Sichtachse ist von besonderer Bedeutung und wird sich in der Gestaltung der Außenanlagen wieder spiegeln. Über die Gruppenräume im Erdgeschoss ist der Zugang zu dem Außenbereich möglich. Die Fenster sind bodentief ausgebildet.

Gestaltung der Fassaden

Die beiden Gebäudeteile werden sich in ihrer Fassadengestaltung unterscheiden und machen die unterschiedlichen Nutzungen ablesbar. So sind in dem Mehrzweckbau wenige, kleine Öffnungen vorgesehen. Die Materialität der Platten wird natürlich sein und im Kontrast zu dem Beherbergungsgebäude eine kühle Ausstrahlung haben. Das Beherbergungsgebäude dagegen wird durch seine Grundfassade aus dem Material Holz auf eine warme und freundliche Weise wirken. In der Nordfassade springen zwei Quader hervor, die dem strengen Raster des Mehrzweckgebäudeteils gegenüberstehen. In den Vorsprüngen ordnen sich die Fensteröffnungen in Abwechslung mit Fassadenplatten, die in ihrer Optik natürlichen Holzplatten nahestehen, an. Im Innenraum bildet die Nordfassade durch ihre besondere Gestaltung des Herausziehens Sitzbänke in den Fenstern aus.

Die Gruppenräume sollen sich mit großflächigen Verglasungen nach Süden zum Garten öffnen und bieten so Ausblick und Übergang ins Grüne, während die dazwischen liegenden Gruppennebenräume mit nur kleinen Fenstern Rückzugszonen bieten. Die Außenfassade spielt im Süden erneut mit den Fassadenplatten und lockert zum einen das Erscheinungsbild auf, zum anderen zieht es die unterschiedlich proportionierten Öffnungen optisch zusammen.

1.3 Gewähltes Verfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren begonnen:

- Im Amtsblatt am 09.08.2013 wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Stadtrat am 04.07.2013 den Beschluss zur Drucksachen- Nr. 0234/13, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss - im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen, gefasst hat.

- Die Öffentlichkeit konnte sich nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 13. August bis 23. August 2013 unterrichten und zur Planung äußern.

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung fortgeführt:

- Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes FRI649 "Kindertagesstätte Frienstedt" erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

1.4 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich südlich der Straße Pfarrtor, nördlich der Straße Am Kindergarten und westlich angrenzend an die Kleine Chaussee im Ortsteil Frienstedt. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert. Es werden die für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Flächen bis zur gewidmeten Verkehrsfläche Pfarrtor in den Geltungsbereich einbezogen.

Der aktualisierte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 117 (z. T.), 118, 59 und eine Teilfläche des Straßenflurstücks 1050 in der Flur 3, Gemarkung Frienstedt.

Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Grundstücke in der der Flur 3, Gemarkung Frienstedt, begrenzt:

- im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1050 und 59,
- im Osten: die östliche Grenze des Wegeflurstückes 59,
- im Süden: die nördliche Grenze des Wegeflurstückes 1053,
- im Westen: die westliche Grenze des Flurstücks 117, die östliche Gebäudekante des auf dem Anwesen Pfarrtor Nr. 2 befindlichen Nebengebäudes sowie der östlichen Grenze der auf der Straße Pfarrtor befindlichen Mauer

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2.270 m².

1.5 Flächennutzungsplan

Im seit Mai 2006 wirksamen FNP werden die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649 als Grünfläche – ohne Zweckbestimmung - dargestellt, weiterhin befinden sich diese im Bereich einer Gemischten Baufläche (M).

Grundsätzlich kann das beschriebene Vorhaben und damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt werden. Mit dem Bebauungsplan zur Umsetzung des Vorhabens erfolgt auf dessen Maßstabsebene eine Konkretisierung der Ziele des FNP:

- Der wirksame FNP sieht grundsätzlich die Sicherung eines Kindergartens im Ortsteil Frienstedt vor.
- Die Zielstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans FRI649, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Kindergartens zu schaffen, entspricht dieser Zielstellung des FNP
- Mit dem Bebauungsplan zur Umsetzung des Vorhabens erfolgt insgesamt eine kleinräumliche Konkretisierung des Übergangsbereiches vom gewachsenen Ortskern in die freie Landschaft.

- Das Vorhaben befindet sich im unmittelbaren Randbereich des gewachsenen Kernbereichs des Ortsteils Frienstedt, welcher im wirksamen FNP als Gemischte Baufläche (M) dargestellt ist.
- Mit den Grün- und Freianlagen (Spielplatz/-wiese), welche Bestandteil des Vorhabens sind, kann im Bebauungsplan kleinräumlich eine Konkretisierung der FNP-Darstellung Grünfläche erfolgen.
- Das Vorhaben wird insgesamt räumlich als nicht bedeutsam angesehen.
- Der FNP stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Maßstab 1:10 000 dar und ist grundsätzlich nicht flurstücksgenau.

1.6 Planerische Rahmenbedingungen/ erforderliche Gutachten

Mit dem Bebauungsplan wird die Anfertigung folgender Gutachten notwendig:

1. Umweltbericht: Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans einen Umweltbericht beizufügen.
2. Grünordnungsplan einschl. Biotoptypenkartierung: Gemäß § 11 Abs. 2 BNatSchG können Grünordnungspläne aufgestellt werden.
3. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung: Nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG ist über die Kompensation von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung zu entscheiden. Für Vorhaben im Außenbereich nach BauGB, wie im vorliegenden Fall, sind die Regelungen der §§ 14 bis 17 BNatSchG zu beachten. Folglich ist die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.
4. Für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans sowie die südlich daran angrenzende Teilfläche des Flurstückes 480/115, Flur 3, Gemarkung Frienstedt ist eine Baumkartierung zu erstellen. Der geplante Baukörper, die Erschließung des Baugrundstückes sowie die Außenanlagen der Kindertagesstätte sind im weiteren Planungsverlauf weitestgehend an den Baumbestand anzupassen. Die auf dem Flurstück 117 vorhandenen sowie südlich an das Grundstück 118 angrenzenden Kopfweiden und Eschen sowie die mittig auf dem Flurstück 118 stehende Kastanie sind zwingend zu erhalten. Die Vorgaben zum Baumschutz der DIN 18920 sowie der RAS-LP 4 sind bei der Planung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind an erster Stelle zu vermeiden, § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG. Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans sowie auf den südlich und südöstlich angrenzenden Flächen befinden sich mehrere alte Kopfweiden und Großbäume (Eschen, Kastanie). Diese sind aufgrund ihres Alters und den vorhandenen Baumhöhlen ökologisch besonders wertvoll und somit zwingend zu erhalten. Folglich ist im Sinne des Vermeidungsgebotes die Planung weitestgehend an den Baumbestand anzupassen.
5. Der in der vorgenannten Baumkartierung erfasste Baumbestand ist von einem geeigneten Sachverständigen auf Lebensstätten geschützter Tierarten (wie bewohnte Nester und Höhlen) zu untersuchen. Ein entsprechendes Artenschutzgutachten ist anzufertigen. Dessen Inhalte sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass das Artenschutzgutachten nur in den Monaten März bis August angefertigt werden kann.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den alten Kopfweiden und Großbäumen sind Brutplätze von streng geschützten Vogelarten nach Anlage 1 EG-Vogelschutzrichtlinie und/oder Fledermausquartiere (streng geschützt nach Anhang IV FFH-Richtlinie) zu erwarten. Der Neubau der Kindertagesstätte ist insbesondere während der Bauphase mit Beeinträchtigungen für diese Tiere verbunden. Aufgrund dessen ist ein Artenschutzgut-

achten zum Vorkommen sowie den ggf. erforderlichen Vermeidungs-/ Kompensationsmaßnahmen zu erstellen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind nicht als altlastenverdächtig sowie hochwassergefährdet eingestuft. Des Weiteren befinden sich die Flurstücke nicht im Bereich eines Notwasserbrunnens, eines Gewässers 2. Ordnung sowie einer Trinkwasserschutzzone.

Die Fläche ist gegenwärtig nicht erschlossen (Abwasser und Straße). Die Wege im Umfeld des Grundstückes sind gegenwärtig nicht gewidmete Flächen: Die Straße Pfarrtor ist nur bis einschließlich Haus Nr. 2 gewidmet, hier ist ein entsprechender Ausbau erforderlich.

1.7 Allgemeine Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte auf der Fläche am östlichen Ortsrand Frienstedt südlich der Straße Pfarrtor geschaffen werden.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Kindertagesstätte am Standort,
- Einbeziehung des Baumbestandes in die Gestaltung der Freiflächen der Kindertagesstätte,
- Aufwertung des östlichen Ortsrandes des Ortsteils Frienstedt, Einbindung in den ortsrandsbildenden Grünzug.

1.8 Durchführungsvertrag

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann nur durchgeführt werden, wenn der Vorhabenträger den erforderlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens mit der Landeshauptstadt Erfurt abschließt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

2 Anlagen

- Ansichten -Neubau Kindertagesstätte Frienstedt
- Grundriss Erdgeschoss- Neubau Kindertagesstätte Frienstedt