

## Bebauungsplan 813.1 'Kindergarten Hirtengartenstraße'

## Begründung:

## 1. Planungsanlaß

Der Kindergarten St. Josef in der Mainzer Straße in Klein-Auheim befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und widerspricht eklatant in seiner sehr beengten Lage heutigen Anforderungen an Kindergartenfreiflächen. Es war deshalb erforderlich, im Einzugsbereich des alten Ortskerns von Klein-Auheim ein Neubaugrundstück für eine Kindertagesstätte zu finden. Als einzig machbare Lösung zeigte sich hierfür ein Standort nordöstlich der Hirtengartenstraße auf.

Die betreffenden Grundstücke liegen sowohl im Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 813 'Östlich der Hirtengartenstraße' als auch im Planbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes 815 'Gartenanlage Im Backes'. Beide B-Pläne sind deshalb zu ändern.

Durch die Teiländerung des B-Planes 813 soll anstelle 'Grünfläche/Kleingärten' nunmehr eine 'Fläche für Gemeinbedarf/Kindertagesstätte' ausgewiesen werden.

## 2. Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in der nordöstlichen Ortsrandlage Klein-Auheims - angrenzend an die geplante Wohnbebauung 'Östlich der Hirtengartenstraße'. Es ist derzeit (Stand: 10.90) zu etwa 2/3 als Grabeland bzw. als bewirtschaftete Wiese genutzt.

## 3. Planungskonzept

## 3.1 Erschließung

Das äußere Erschließungssystem ist durch die Hirtengartenstraße vorgegeben. Die Anbindung der geplanten Kindertagesstätte (KITA) erfolgt über einen befahrbaren Stichweg. (Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich), an dem (in Doppelnutzung) PKW-Stellplätze für die KITA oder Nutzer der Gartenanlage 'Im Backes' angeordnet sind.

## 3.2 Bebauung

Ausgewiesen ist eine 'Fläche für Gemeinbedarf' mit der ausschließlichen Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte'. Innerhalb einer hierfür festgelegten Fläche ist der Neubau eines eingeschossigen, landschaftsbezogen gestalteten, Gebäudes zulässig.

## 4. Grünordnungsplanung

### 4.1 Bestand

Die Planfläche von ca. 2500 m<sup>2</sup> läßt sich in 3 Nutzungszonen (Stand: 10/90) aufteilen: Grabeland mit Gemüseanbau, bewirtschaftete Wiese, Grabeland mit Gemüseanbau und Obstbaumkultur (jüngere Bäume).

Diese Struktur ist identisch mit den nördlich und westlich angrenzenden Gartenbereichen für die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 815 'Gartenanlage im Backes' ein ausführlicher Landschaftsplan erstellt wurde.

### 4.2 Planung

Die Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan 815 ist auf den Planbereich des Bebauungsplanes 813.1 übertragbar. Auf die Erstellung eines gesonderten Landschaftsplans ausschließlich für die Kindertagesstätte, wird daher verzichtet.

Die Beseitigung der vorhandenen Nutzungsarten (Gärten/Grabeland) stellt nur einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Der verbleibende Eingriff soll durch ausgleichende Maßnahmen (siehe hierzu Textfestsetzungen des Bebauungsplanes) weitestgehend minimiert werden.

## 5. Strukturveränderungen

Nennenswerte Strukturveränderungen sind durch den Neubau einer Kindertagesstätte nordöstlich der Hirtengartenstraße nicht zu erwarten.

## 6. Bodenordnung

Die fraglichen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Neuordnung dieses Planbereiches steht im Kontext mit der Durchführung des Bebauungsplanes 815. Zur Neuordnung ist ein Baulandumlegungsverfahren notwendig.