

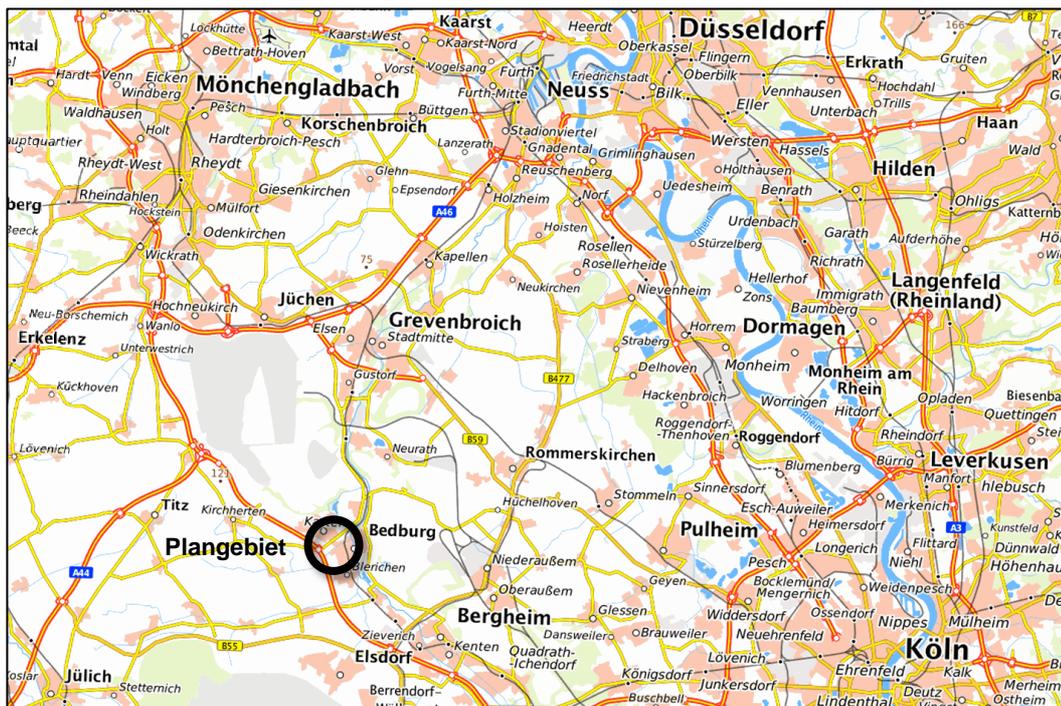
Bebauungsplan 12/ Lipp – „Kindertagesstätte Erkelenzer Straße“

Begründung (Entwurf)

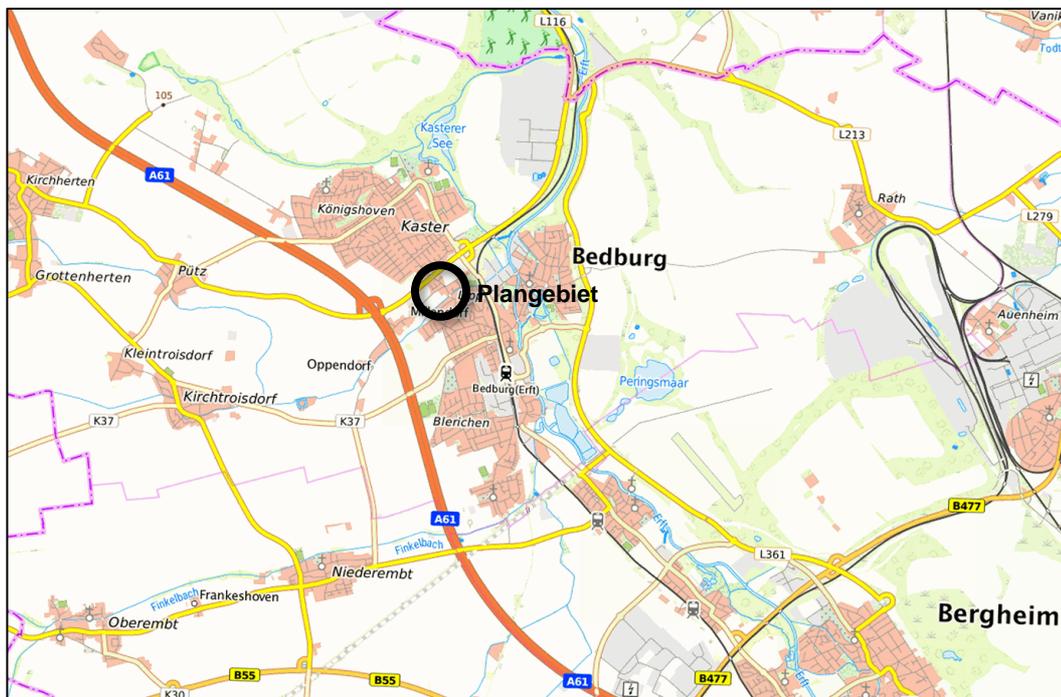
Dem Bebauungsplan 12/ - „Lipp Kindertagesstätte Erkelenzer Straße“ wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), folgende Begründung beigegeben.

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
a) Beschreibung des Plangebietes.....	4
b) Übergeordnete Planungen	4
c) Planverfahren	7
d) Planungsstand	7
2. Ziel und Zweck der Planung	7
3. Inhalte der Planung und Festsetzungen	8
a) Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. Nr. 5 BauGB).....	8
b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
c) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
d) Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).....	9
e) Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	10
f) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)	10
g) Hinweise	10
4. Erschließung.....	10
a) Verkehrserschließung.....	10
b) Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser	10
c) Sonstige Ver- und Entsorgung.....	11
5. Umweltbelange	11
6. Kosten.....	11



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)



Lage im Stadtgebiet von Bedburg (Quelle Geoportal NRW)

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

a) Beschreibung des Plangebietes

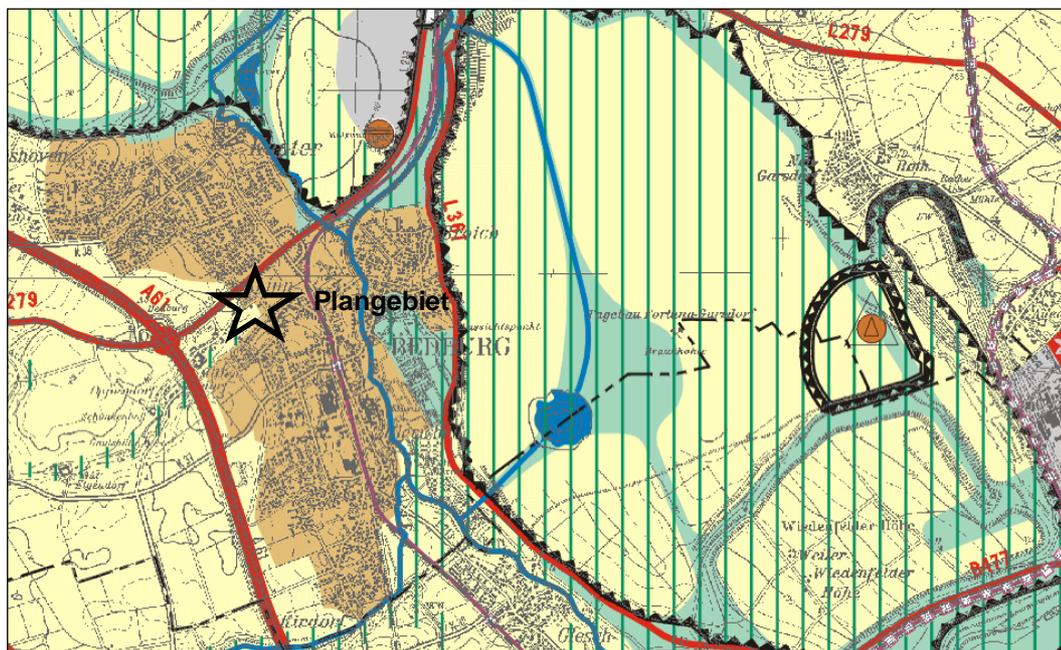
Das Plangebiet liegt auf einer unbebauten Wiesenfläche und weist eine Größe von etwa 0,3 ha auf. Es liegt zentral im Stadtgebiet von Bedburg im Stadtteil Lipp circa einen Kilometer von der Bedburger Altstadt entfernt.

Nördlich und östlich wird das Plangebiet durch die Erkelenzer Straße begrenzt. Südlich und westlich grenzen rückwärtige Gärten und Wohnbebauung an das Plangebiet. Das Umfeld ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach. Es ist überwiegend Einfamilienhausbebauung vorzufinden. An der Erkelenzer Straße östlich des Plangebietes besteht untergeordnet auch Mehrfamilienhausbebauung.

Über den Kreisverkehr Erkelenzer Straße / Burgstraße / Harffer Schloßallee besteht die verkehrliche Anbindung an den Stadtteil Kaster im Norden, das Stadtzentrum und den Bahnhof Bedburg im Süden sowie an die Bundesautobahn BAB 61 im Westen.

b) Übergeordnete Planungen

Regionalplan der Bezirksregierung Köln

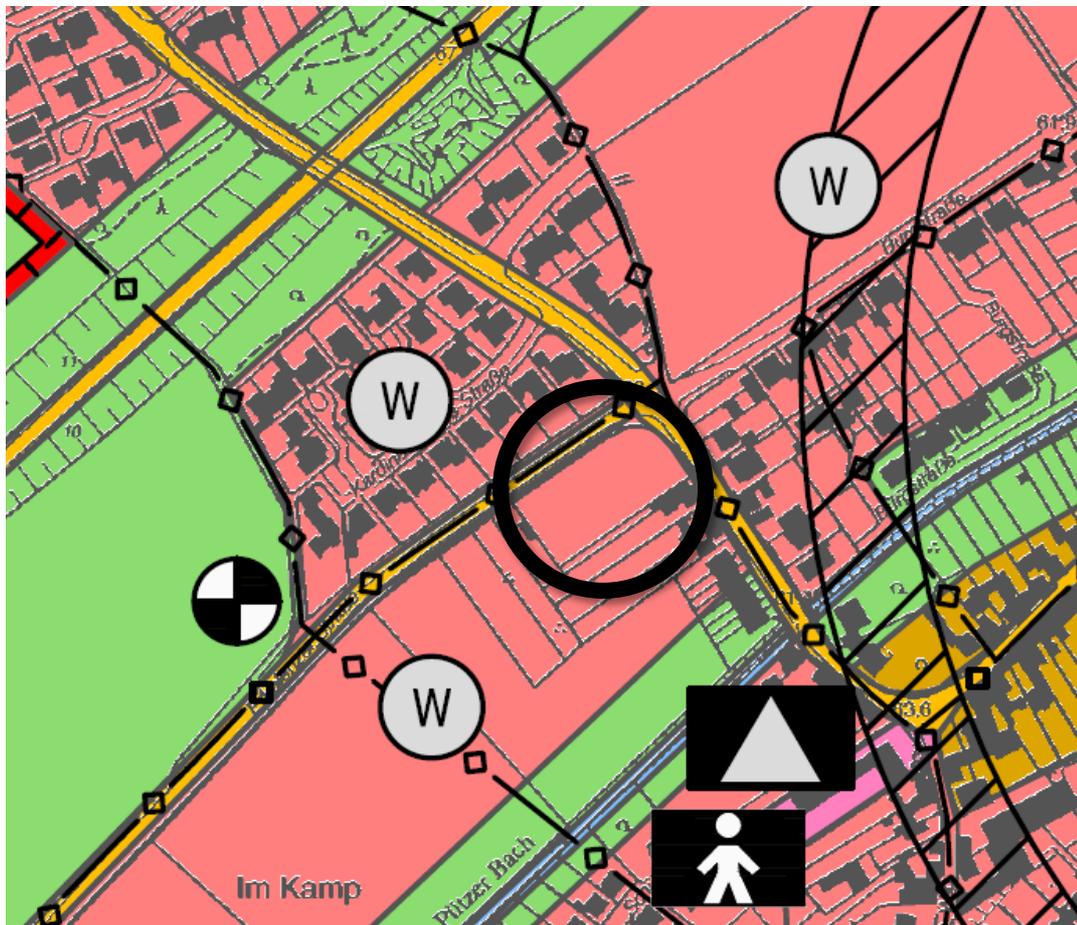


Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Köln

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Köln, liegt die Fläche im Übergangsbereich zwischen Allgemeinem Siedlungsbereich und Allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.

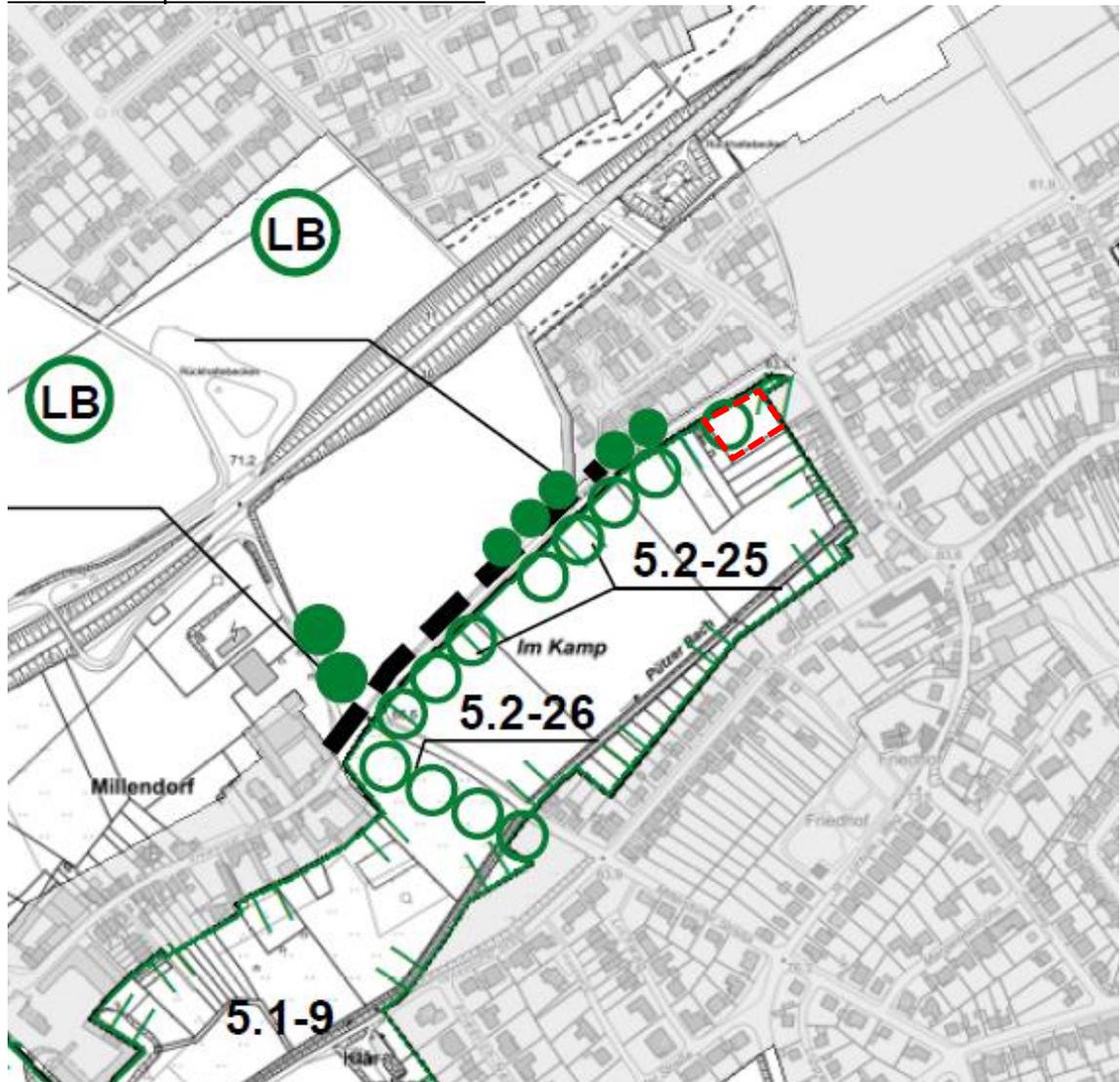
Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche (W) dar. Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke sind innerhalb von wohnbaulichen Flächen möglich. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

Landschaftsplan des Rhein-Erft-Kreis



Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Naturschutzgebiet
2.1- |  | Naturdenkmal
2.3- |
|  | Landschaftsschutzgebiet
2.2- |  | Geschützter Landschaftsbestandteil (flächig)
2.4- |
|  | Temporäres Landschaftsschutzgebiet
2.2- |  | Geschützter Landschaftsbestandteil (Baum-/Strauchbestand)
2.4- |

Besondere Festsetzung für die forstliche Nutzung

- | | |
|---|--|
|  | Erstaufforstungsverbot
4.1- |
|  | Wiederaufforstung mit bestimmten Laubholzanteil
4.3- |
|  | Untersagung einer bestimmten Form der Endnutzung
4.4- |

Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|------------------------------|
|  | Einzelbaum / Baumgruppe
5.1- |  | Aufforstung Laubholz
5.2- |
|---|---------------------------------|---|------------------------------|

Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 2 „Jülicher Börde mit Titzer Höhe“
 Entwicklungs- und Festsetzungskarte 4.- Änderung

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsplans des Rhein-Erft-Kreises. Es ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme ist ein Einzelbaum abgebildet. Gemäß der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegenwärtig keine Gründe die gegen eine bauliche Entwicklung sprechen. Mit Aufstellung des Bebauungsplans würden die Festlegungen des Landschaftsplans zurücktreten.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht innerhalb eines FFH-, Ramsar oder Natura2000-Gebiets bzw. eines Vogelschutzgebiets oder dessen Wirkzonen. Die südwestlichen Flächen des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet mit der Kennung LSG-4904-002. Hier müsste für den Teil der zukünftigen Bauflächen das Landschaftsschutzgebiet zurückgenommen werden. Eine Abstimmung erfolgt im weiteren Planverfahren.

Überschwemmungsgebiet

Etwa 100 m südlich des Plangebietes verläuft der Pützer Bach. Für das Plangebiet sind keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

c) Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Regelverfahren. Das Verfahren erfolgt nach den Vorgaben der § 2a, § 3 und § 4 BauGB. Dazu gehört auch die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

d) Planungsstand

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 12/ Lipp – „Kindertagesstätte Erkelenzer Straße“ wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.04.2021 gefasst.

Anschließend erfolgte die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangene Stellungnahmen wurden gesichtet und bezüglich Hinweisen und Anregungen zur Planung geprüft, in die Abwägung der Belange eingestellt und sofern erforderlich und zielführend berücksichtigt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Wiesenfläche am nördlichen Rand des Stadtteils Lipp, direkt am Kreisverkehr Erkelenzer Straße / Burgstraße / Harffer Schloßallee. Im Sinne einer städtebaulichen Akzentuierung soll das Plangebiet einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Vor dem Hintergrund bestehender Bedarfe, der guten Erschließung und aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet eignet sich das rund 0,3 ha große Grundstück für die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Ziel der Planung ist daher die städtebauliche Entwicklung der gegenwärtig

unbebauten Fläche durch eine (voraussichtlich) sechszügige Kindertagesstätte mit zugehörigen Außenspielflächen. Die für das Planvorhaben erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Plangrundstück untergebracht werden.

3. Inhalte der Planung und Festsetzungen

a) Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. Nr. 5 BauGB)

Für das Plangebiet wird, den städtebaulichen Zielsetzungen folgend, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Zulässig sind Kindertagesstätten. Um den Ansprüchen einer zeitgemäßen Kindertagesstätte im Rahmen der konkretisierenden Vorhabenplanung gerecht werden zu können, sind neben der Nutzung Kindertagesstätte weitere der Kindertagesstätte dienende Anlagen zulässig.

Ausnahmsweise sind zudem Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke innerhalb des Plangebiets zulässig. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht ein die Kindertagesstätte ergänzendes Nutzungsangebot. Aufgrund der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist sichergestellt, dass die Nutzung des Plangebietes durch Kindertagesstätten überwiegt.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der maximalen Vollgeschosse bestimmt.

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte und berücksichtigt, dass mit der Errichtung einer (voraussichtlich) sechszügigen Kindertagesstätte eine besondere Nutzung im bestehenden Wohnumfeld ermöglicht werden soll. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ermöglicht die Ausnutzung des Plangrundstücks durch Hauptanlage auf 40 % der Grundstücksfläche. Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen die festgesetzte GRZ um 50 % überschreiten und sind damit bis zu einer GRZ von in Summe 0,6 zulässig. Damit ist sichergestellt, dass mindestens 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt verbleiben.

Im Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung der Höhe wird als unterer Bezugspunkt Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. In Ergänzung ist in der Planzeichnung hinweisend ein Höhenbezugspunkt (HBZP) außerhalb des Plangebietes auf der nördlich gelegenen Erkelenzer Straße als Referenzpunkt aufgenommen. Da es sich vorliegend um ein topografisch wenig bewegtes Gelände handelt, ermöglicht es dieser Referenzpunkt die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe mit Referenz auf die dargestellte Bestandshöhe auf der Erkelenzer Straße einzuordnen. Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) der baulichen Anlage ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Die Festsetzung berücksichtigt, dass es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um einen Sonderbau in Form einer Kindertagesstätte handelt. Mit der Errichtung einer Kindertagesstätte am Standort wird das Ziel verfolgt, einen Beitrag zu leisten, um den dringend benötigten Bedarf an Kita-Plätzen im Stadtgebiet zu decken. Um das Grundstück im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gut auszunutzen und um gleichzeitig ausreichend Außenspielflächen für die

Kindertagesstätte zu ermöglichen, soll ein etwas höherer Baukörper ermöglicht werden. Im Rahmen der festgesetzten zulässigen Höhen von 75 m über NHN können Gebäude mit einer absoluten Höhe von rund 11,5 m errichtet werden. Diese Höhe berücksichtigt die Umsetzung von drei Vollgeschossen sowie einem erforderlichen Aufbau für eine Dachbegrünung. Der Baukörper der Kindertagesstätte wird die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen überwiegend ein-geschossigen, teilweise auch zwei-geschossigen Gebäude mit Satteldach überragen. In Verbindung mit der festgesetzten GRZ ergibt sich eine für die Zwecke der Planung sinnvolle und gute Ausnutzung des Plangebiets, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit dem Ziel eine für die geplanten Nutzung Kindertagesstätte zuträgliche Flexibilität im Umgang mit der Ausgestaltung der Bebauung zu ermöglichen. Als abweichende Bauweise gilt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Entlang der Erkelenzer Straße ist die Festsetzung der Baugrenzen so getroffen, dass die Flucht der angrenzenden Nachbarbebauungen aufgenommen wird. Im Nordwesten bedeutet dies einen Abstand von 5 m, im Nordosten einen Abstand von 2 m zur Erkelenzer Straße. Entlang der Südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze werden die Baugrenzen überwiegend mit einem Abstand von 3 m zur Nachbarbebauung festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die mindestens einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018). An der südöstlichen Grundstücksgrenze rückt die Baugrenze im Übergang zum Flurstück 3 im Gegenüber zum Hauptgebäude des Nachbargrundstücks bis auf 6 m von der Grundstücksgrenze ab. Diese Festlegung berücksichtigt, dass das Nachbargebäude auf der Grundstücksgrenze steht und auf der Seite des Plangebietes Fenster hat. Zukünftige Hauptgebäude im Plangebiet, sollen hier daher zum Schutz des Nachbarn mindestens 6 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird in diesem Bereich zudem eine Freiflächenbaulast eingetragen.

Die Festsetzung einer großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht insgesamt die flexible Umsetzung von Kindertagesstätten, bei gleichzeitiger Einhaltung sinnvoller städtebaulicher Abstände zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der BauO NRW zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von den getroffenen Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen unberührt bleiben.

d) Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen, die einer im Plangebiet zulässigen Nutzung dienen, sind allgemein zulässig. Die Festsetzung ermöglicht eine flexible Anordnung von Stellplätzen und Garagen im Rahmen der konkretisierenden Vorhabenplanung. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Carports als Garagen im Sinne der Bauordnung zu verstehen sind.

e) Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der der zeichnerisch festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ist jegliche Bebauung, hierunter auch bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Diese Festlegung berücksichtigt, dass das Nachbargebäude auf der Grundstücksgrenze steht und auf der Seite des Plangebietes Fenster hat. Hochbauliche Anlagen in jeglicher Form sollen daher in diesem Bereich zum Schutz des Nachbarn mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Befestigungen, Zuwegungen und Rettungswege. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird in diesem Bereich diesbezüglich zudem eine Freiflächenbaulast eingetragen.

f) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass technische Gebäudeeinrichtungen so anzuordnen sind, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht. Ziel dieser Festsetzung ist, dass technische Gebäudeeinrichtungen aus dem angrenzenden Straßenraum nicht direkt einsehbar sind. Ausgenommen von der Festsetzung sind Treppenträume und Aufzugsanlagen, um die architektonische Gestaltung von Gebäuden diesbezüglich nicht einzuschränken.

g) Hinweise

Im Bebauungsplan sind Hinweise zu Bodendenkmälern, Ausgleichsfläche, Kampfmitteln, Erdbebengefährdung, Bergbau, Oberboden, Niederschlagswasser und Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen aufgenommen. Die Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren Rechnung.

4. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Erkelenzer Straße verkehrlich erschlossen. Der Stadt Bedburg sind auf den angrenzenden Verkehrsstraßen keine Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses bekannt.

Mit Umsetzung des Planvorhabens Kindertagesstätte ist damit zu rechnen, dass es in Verbindung mit dem morgendlichen Bringverkehr („Elterntaxis“) zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und gegebenenfalls zu temporären Stockungen auf der Erkelenzer Straße kommen kann. Diese sind jedoch kurzzeitig und werden sich schnell auflösen.

b) Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser wird an die bestehenden Kanäle in der Erkelenzer Straße angeschlossen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW in Verbindung mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Bereich des Plangebietes ist

von Sumpfungsmaßnahmen des Bergbaus betroffen. Der heute durch die Sumpfungsmaßnahmen des Bergbaus deutlich abgesenkte Grundwasserspiegel, kann hier nach Beendigung des Bergbaus wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand erreichen. Der Anstieg des Grundwasserspiegels kann auch Auswirkungen auf die nahegelegenen Oberflächengewässer haben. Aufgrund des stetigen Strukturwandels im Rheinischen Revier ist ein solches Szenario absehbar und ist daher in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen der konkreten Planung der Kindertagesstätte soll daher eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser erfolgen. Die angrenzenden Bestandskanäle sind grundsätzlich ausreichend dimensioniert, um – sofern erforderlich - auch das auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen.

c) Sonstige Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas erfolgt über bestehende Leitungen in der Erkelenzer Straße.

Die Müllentsorgung ist ebenfalls über die Erkelenzer Straße vorgesehen. Auf dem Plangrundstück sollen im Zuge der konkreten Planung der Kindertagesstätte Müllauffstellflächen berücksichtigt werden.

5. Umweltbelange

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil B dieser Begründung beigelegt.

6. Kosten

Das Plangebiet befindet sich im Besitz eines Eigentümers. Die Stadt Bedburg sieht den Erwerb der Flächen vor und trägt auch die Kosten der Bauleitplanung sowie erforderlich werdender naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen.

Stadt Bedburg
Der Bürgermeister
