

**Bebauungsplan 12 / Lipp Kindertagesstätte Erkelenzer
Straße**

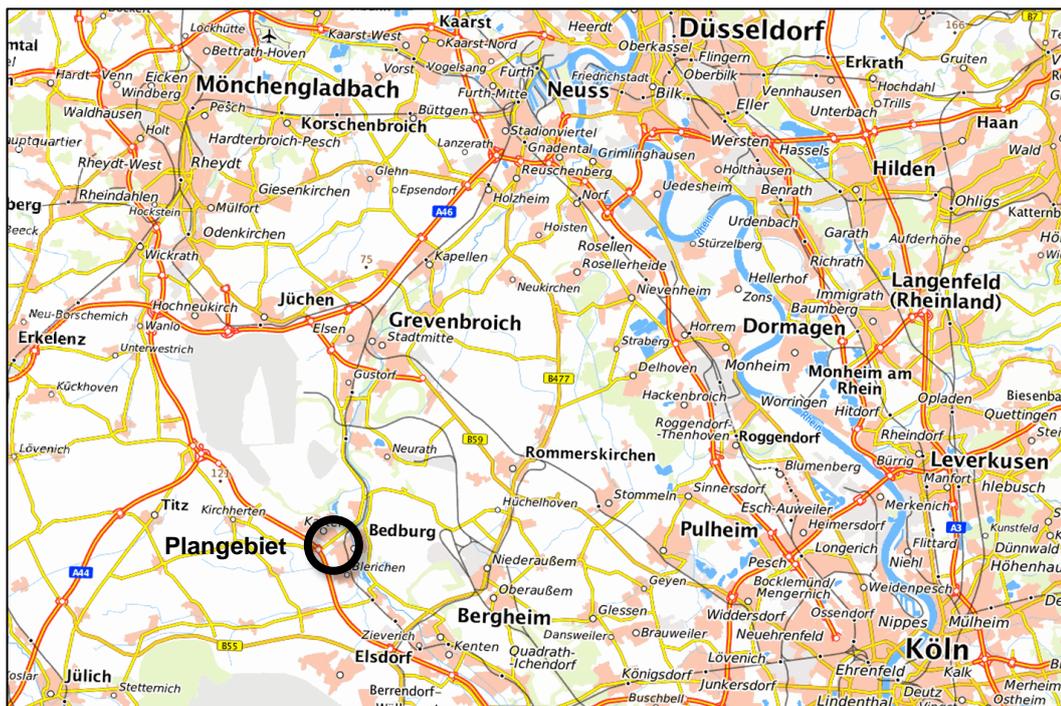
Begründung (Vorentwurf)

(Stand: 23.03.2021)

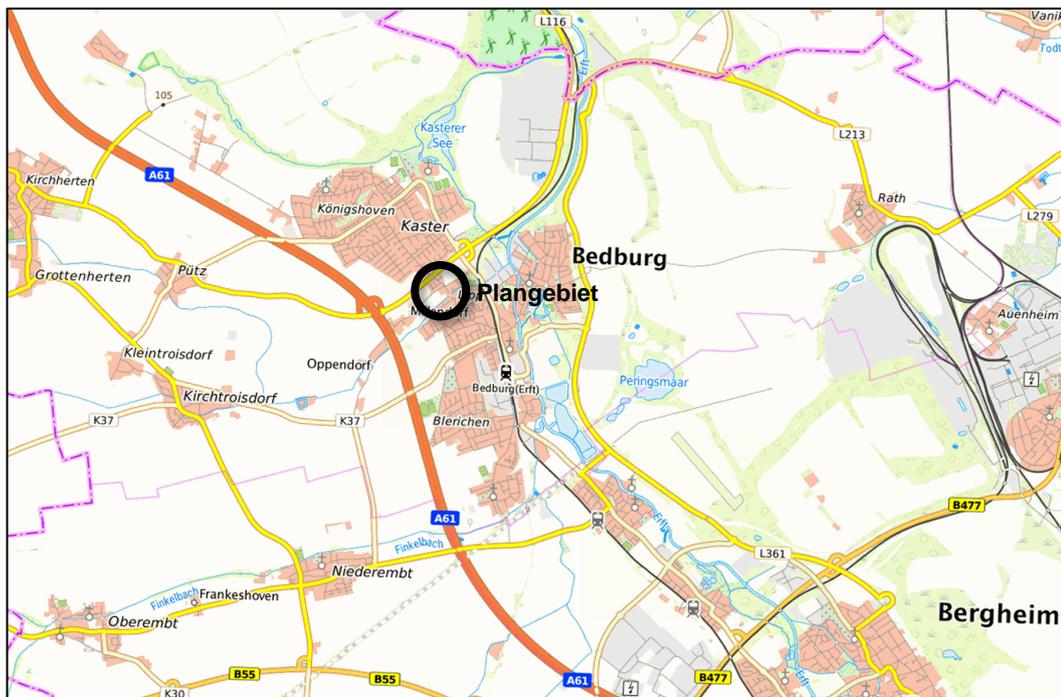
Dem Bebauungsplan 12 / Lipp Kindertagesstätte Erkelenzer Straße wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), folgende Begründung beigegeben.

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).....	8
d) Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).....	9
e) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
f) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW).....	9
4. Erschließung	10
a) Verkehrserschließung	10
b) Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser.....	10
c) Sonstige Ver- und Entsorgung	10
5. Umweltbelange	10
6. Kosten	12



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)



Lage im Stadtgebiet von Bedburg (Quelle Geoportal NRW)

1. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

a) Beschreibung des Plangebietes

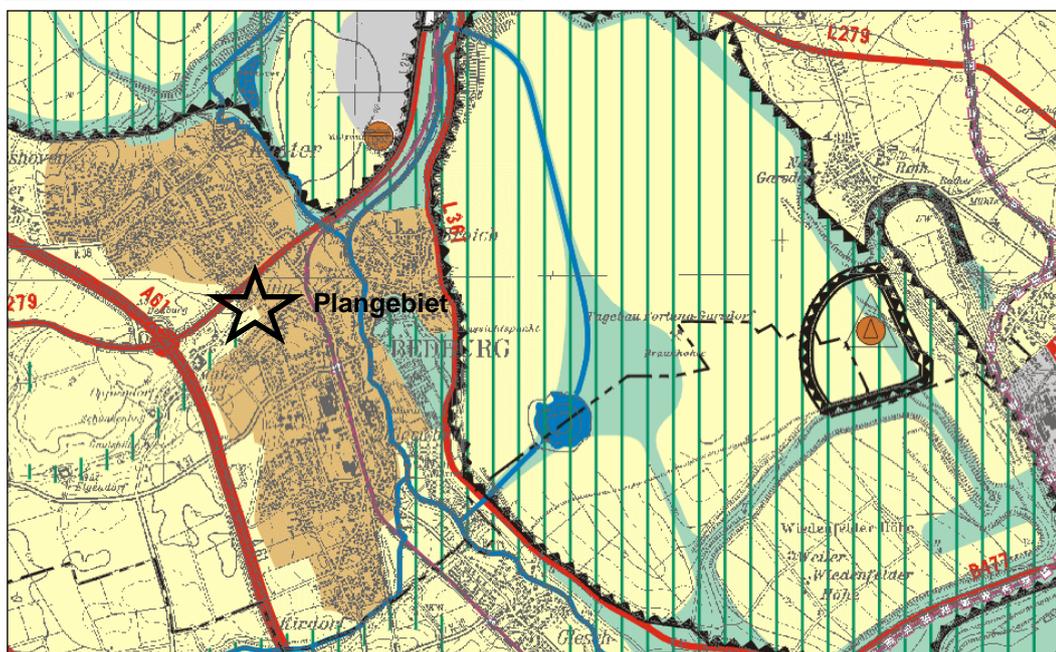
Das Plangebiet liegt auf einer unbebauten Wiesenfläche und weist eine Größe von etwa 0,3 ha auf. Es liegt zentral im Stadtgebiet von Bedburg im Stadtteil Lipp circa einen Kilometer von der Bedburger Altstadt entfernt.

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

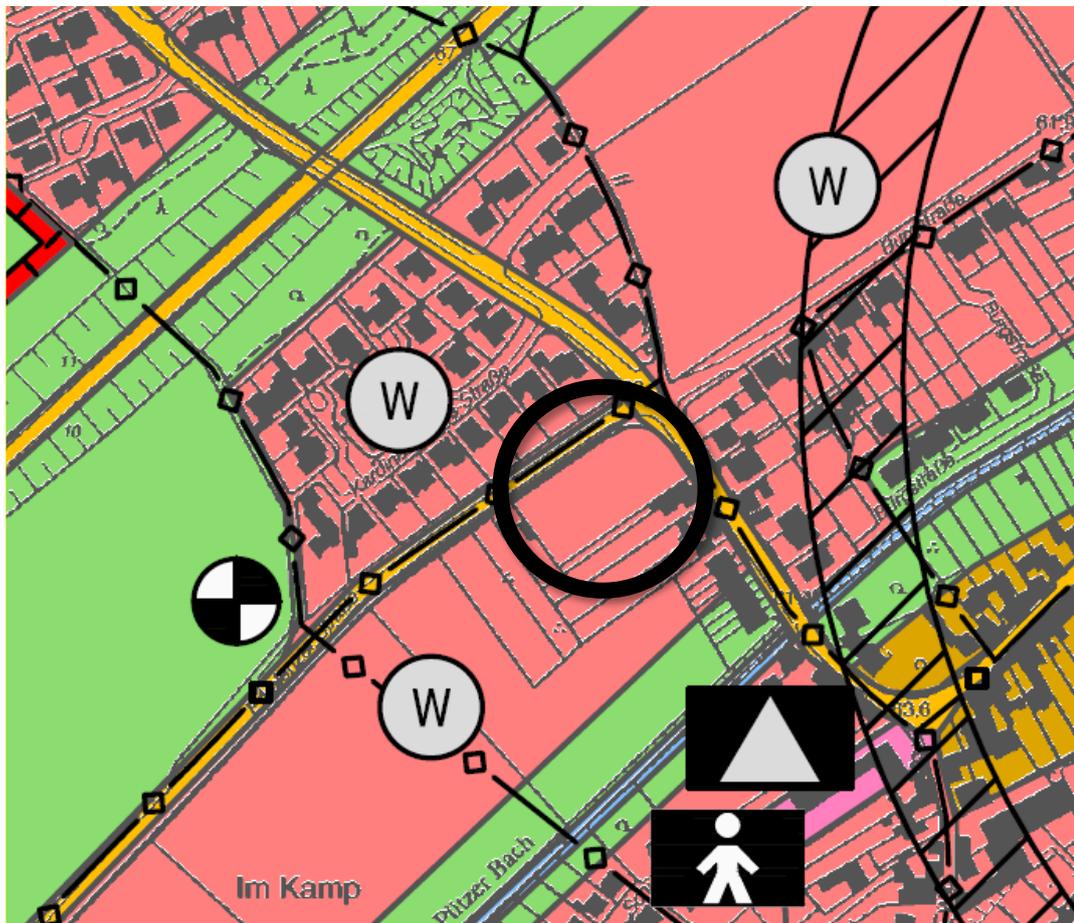


Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Köln

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.

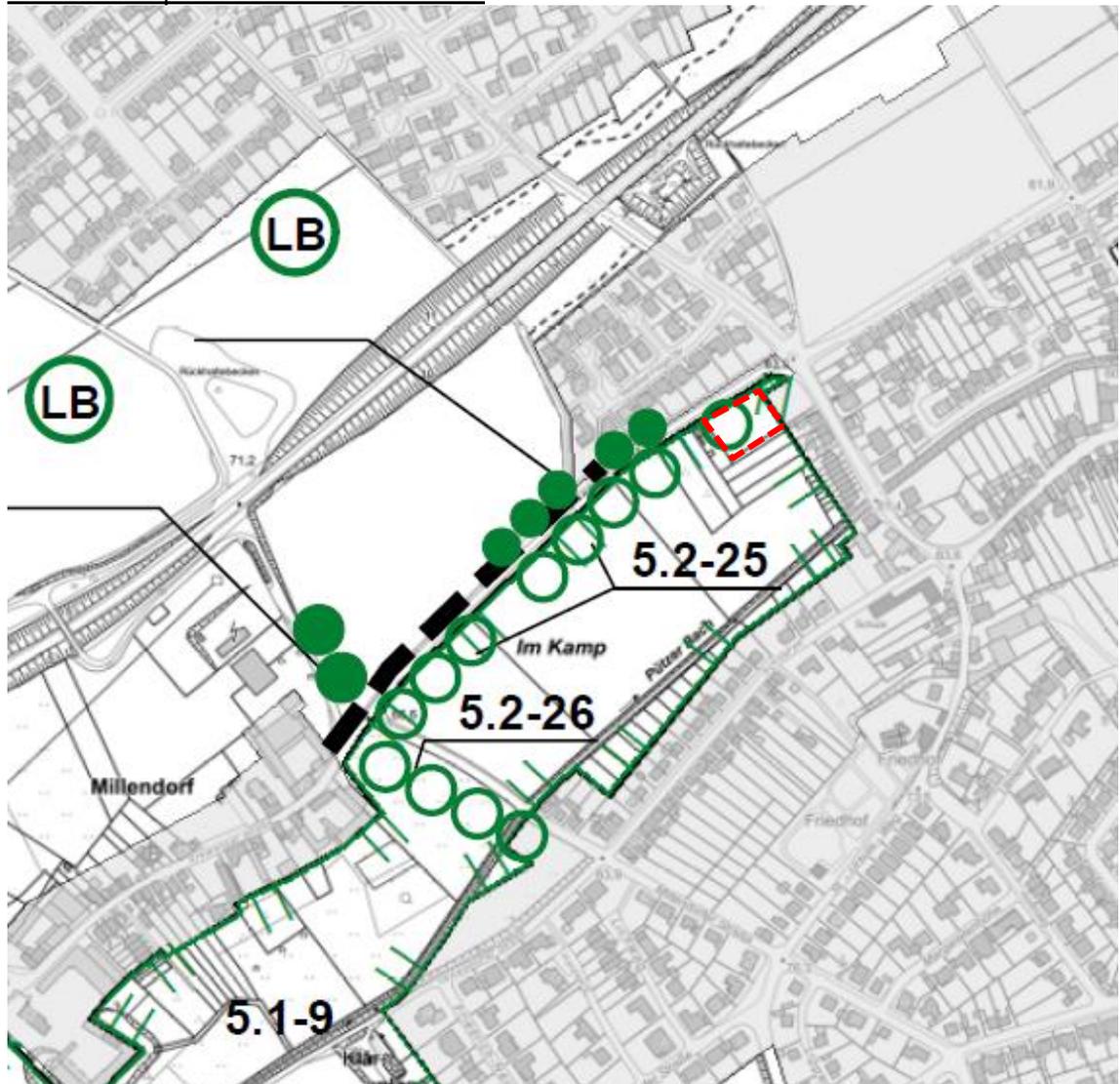
Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bedburg stellt die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche 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. Der Landschaftsplan setzt für die betreffenden Flächen geschützte Landschaftsbestandteile fest. 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 Pützbach. 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 für den Bebauungsplan 12 / Lipp Kindertagesstätte Erkelenzer Straße ist in der Sitzung am 20.04.2021 vorgesehen.

Anschließend soll die Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingehende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) werden im Anschluss gesichtet und bezüglich Hinweisen und Anregungen für die Planung geprüft.

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 eine städtebauliche 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 maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt, dass im Umfeld des Plangebiets überwiegend ein-geschossige, teilweise auch zwei-geschossige Gebäude mit Satteldach vorzufinden sind. In Verbindung mit der festgesetzten GRZ ergibt sich eine für die Zwecke der Planung sinnvolle und am Umfeld orientierte bauliche Ausnutzung des Plangebiets.

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 südwestlichen Grundstücksgrenze wird im Übergang zum Flurstück 3 die Baugrenze im Bereich nahe der Erkelenzer Straße bis an das Nachbargrundstück herangezogen, da hier der Nachbar teilweise auf die Grundstücksgrenze gebaut hat. Die Festsetzung der Baugrenze ermöglicht unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen angrenzend an die Nachbarbebauung ebenfalls eine grenzständige Bebauung.

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) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nur 20 BauGB)

Es ist angestrebt, im Plangebiet eine extensive Begrünung von Flachdächern z. B. des Hauptgebäudes einer Kindertagesstätte oder von Garagen und Carports vorzunehmen. Diese Maßnahme würde insbesondere im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse einen Beitrag zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung darstellen und die Klimaanpassung unterstützen. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, inwieweit die Umsetzung einer Dachbegrünung im Zusammenhang mit der Errichtung der geplanten Kindertagesstätte umsetzbar ist. Sofern eine Dachbegrünung möglich ist, soll diese in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

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.

4. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Erkelenzer Straße verkehrlich erschlossen.

b) Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

Der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

c) Sonstige Ver- und Entsorgung

Inwiefern Festsetzungen zur sonstigen Ver- und Entsorgung getroffen werden müssen, ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

5. Umweltbelange

a) Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Dem Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht beizufügen, der entsprechend der Anlage 1 zum BauGB die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darlegt. Im Vorentwurf der Begründung werden die Umweltbelange als überschlägige Schutzgutbetrachtung dargestellt.

b) Schutzgut Mensch

Lärm

Die Landstraße (L279) verläuft etwa 185 m nördlich vom Plangebiet. L279 und Plangebiet befindet sich Wohnbebauung. Das Plangebiet liegt direkt im Kreuzungsbereich Burgstraße / Erkelenzer Straße / Harffer Schloßallee. Gemäß Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) wirkt der Straßenlärm der L279 nicht auf das Plangebiet ein. Auch von der Erkelenzer Straße ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine besondere Lärmeinwirkung zu erwarten.

Erholung

Das Plangebiet besitzt im Bestand keine besondere Erholungsfunktion. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist daher mit Aufstellung des Bebauungsplans zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

c) Schutzgut Boden und Fläche

Versiegelung

Das Plangebiet ist gegenwärtig eine unversiegelte Fläche die mit Wiese, vereinzelt Brombeersträuchern und Stauden bewachsen ist.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zur baulichen Entwicklung des Plangebiets wird die Möglichkeit einer Versiegelung geschaffen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Entsprechend ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes eine Versiegelung des Plangebietes bis 60% der Grundstücksfläche zulässig.

Altlasten

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Eine Abfrage erfolgt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Kampfmittel

Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Kampfmittel vor. Eine Abfrage erfolgt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

d) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet stellt zurzeit eine durch Wiese und vereinzelte Brombeersträucher und Stauden bewachsene Fläche dar. Im Zuge der Umsetzung einer Bebauung würden die im Plangebiet bestehenden Pflanzenstrukturen überplant. Im Bereich der Außenflächen einer Kindertagesstätte werden neue Strukturen entstehen. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags bilanziert und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt.

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

e) Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine temporären oder dauerhaften Oberflächengewässer.

Für das Plangebiet sind keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

f) Schutzgut Klima und Luft

Gemäß der Klimatopkarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung entsprechen die kleinklimatischen Eigenschaften des Plangebietes aufgrund des Siedlungszusammenhangs im Norden und Süden dem eines Vorstadt-Klimatops. Mit Umsetzung der Planung sind vor dem Hintergrund der geringen Fläche keine Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Die Umsetzung einer Dachbegrünung auf Flachdächern kann durch Retention anfallender Niederschlagswasser einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Umsetzung einer Dachbegrünung als auch der Umsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien nicht entgegen.

g) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist gegenwärtig unbebaut und umgeben von einer eineinhalb- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit Satteldach. Durch die benachbarte wohnbauliche Nutzung sind bereits Gebäude südlich und nördlich des Plangebietes vorhanden.

Momentan bildet die einzelne Wohnbebauung Erkelenzer Straße 102 den Abschluss der Siedlungsstruktur bis etwa 500 m westlich des Plangebietes die Siedlungsstruktur Millendorf beginnt. Im Zusammenhang mit der relativ großen Freifläche die das Plangebiet gegenwärtig bildet ergibt sich kein abgrenzbares Siedlungsbild südlich der Erkelenzer Straße am Kreisverkehr Erkelenzer Straße / Burgstraße / Harffer Schloßallee. Eine Bebauung des Plangebietes würde einen Lückenschluss zwischen Kreisverkehr und der Wohnbebauung Erkelenzer Straße 102 ermöglichen. Die Raumfassung im Kreuzungsbereich würde somit städtebaulich einen Abschluss des Siedlungszusammenhangs bilden. Aus diesen Gründen ist im Sinne des Ortsbilds die Lückenschließung zu begrüßen.

h) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Betroffenheit von schützenswerten Kultur- und sonstiger Sachgüter ist im weiteren Verfahren zu klären.

i) Klimaschutz / Energieeffizienz-Standard

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan 12 / Lipp Kindertagesstätte Erkelenzer Straße werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung mit einbezogen. Für die Errichtung von Gebäuden im Plangebiet ist der Energiestandard gemäß des zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einzuhalten.

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
