

# **Begründung** zur 1. Vereinfachten Änderung

Bebauungsplan Nr. 54  
Erftstadt-Köttingen  
Forellenteich

## **BEGRÜNDUNG**

---

### **Inhaltsübersicht**

1. **Ausgangslage, Planverfahren**
  2. **Plangebietsbeschreibung**
  3. **Planzielsetzungen**
  4. **Planungsvorgaben**
  5. **Planinhalte**
  6. **Umweltbericht**
  7. **Flächenbilanz**
-

## **1. Ausgangslage, Planverfahren**

Der Rat der Stadt Erfstadt hat am 12.03.2013, für die Erweiterung des vorhandenen Kindergartens in Köttingen an der Franz-Lehnen-Str. ein Vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 54, Erfstadt- Köttingen, Forellenteich, gem. § 13 BauGB beschlossen.

## **2. Plangebietsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt östlich vom Ortskern in der unmittelbaren Nähe des Sportplatzes. Das 0,27 ha große Plangebiet grenzt im Norden an den Rheinflottenplatz, im Osten an das Pfarrheim und den angeschlossenen Park, im Süden an die vorhandene Bebauung und im Westen an die Franz-Lehnen Straße. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Rechtsplan der Vereinfachten Änderung (Maßstab 1 : 1.000) oder dem Anlageplan (Maßstab 1 : 2.500) zu entnehmen.

## **3. Planungszielsetzungen**

Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, Erfstadt-Köttingen, Forellenteich, soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des vorhandenen Familienzentrums/Kindergartens an der Franz-Lehnen-Str. geschaffen werden.

## **4. Planungsvorgaben**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfstadt ist das Gebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und „Grünfläche“ mit den Zweckbindungen: „Kindergarten“ und „Spiel- und Bolzplatz“ dargestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 Erfstadt-Köttingen, Forellenteich sind diese Flächen als Grünfläche und Fußweg festgesetzt. In der Vereinfachten Änderung wird die vorhandene Grünfläche zugunsten einer Gemeindebedarfsfläche mit Zweckbestimmung Familienzentrum/Kindergarten verkleinert. Der Fußweg wird zurückgebaut und die Flächen werden der Grünfläche und der Gemeindebedarfsfläche zugeteilt.

Außerdem befindet sich das geplante Gebiet im Einzugsgebiet bzw. im zukünftigen Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III B) des Wasserwerkes Dirmersheim.

## **5. Planinhalte**

Die Vereinfachte Änderung umfasst die Ausweisung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ Zweckbestimmung: Familienzentrum/Kindergarten“, Rheinflottenplatz (Turnhalle und Jugendheim) und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spiel- und Bolzplatz. Das Baufenster innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist für den Aus- und Anbau des Familienzentrums/Kindergartens vorgesehen.

Die äußere Anbindung/Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Franz-Lehnen-Straße.

## **6. Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Nach § 13 (1) BauGB ‚Vereinfachtes Verfahren‘ gilt: Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt (Geschossigkeit, Art und Maß

der Bebauung) kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um intensiv genutzte Scherrasenbereiche mit Gehwegen. Die Bebauung der Fläche wird keine erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, das Orts- und Landschaftsbild sowie anderer Schutzgüter erzeugen. Zur Eingriffsvermeidung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild ist im Bebauungsplan eine Eingeschossigkeit des geplanten Gebäudes festgesetzt.

Des Weiteren ist zeichnerisch die Fläche zum Erhalt des Spielplatzes (der Freifläche) festgesetzt. Dabei werden die randlichen Gehölzstrukturen des Spielplatzes in ihrem Bestand erhalten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind somit als nicht oder wenig erheblich einzustufen; von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Höhe von 395 m<sup>2</sup> Waldneuanpflanzung werden über das städtische Ökokonto „Friesheimer Busch“ geleistet.

Bei Erstellung oder Änderung eines B-Planes sind artenschutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erfüllen. Die betroffene Änderungsfläche wurde im Rahmen einer Begehung im Frühjahr 2013 durch eine fachkundige Person faunistisch begutachtet. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt und es gab auch keinerlei Hinweise für das Vorkommen dieser Arten. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung im Eingriffsbereich und im näheren Umfeld sowie des vorhandenen hohen Störungseinflusses durch Freizeitnutzung erscheint der Planbereich nicht dazu geeignet, planungsrelevanten Arten als Lebensraum zu dienen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden voraussichtlich nicht berührt.

## 7. Flächenbilanz

Plangebietsgröße (gesamt)	0,27 ha
davon	
Fläche für den Gemeinbedarf	0,15 ha
davon	
Grünfläche	0,12 ha

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54, E.-Köttingen, Forellenteich, wurde mit dieser Begründung am ...02.07.2013... vom Rat der Stadt Erfstadt als Satzung beschlossen.

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag

  
(Wirtz)

Stadtbaudirektor