ERFTSTADT
Tür an Tür
mit der Natur
Umwelt- und Planungsamt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 169

Erftstadt-Friesheim

Kindergarten-Bolzengasse

Stadt Erftstadt

Bebauungsplan Nr. 169
Erftstadt – Friesheim, Kindergarten Bolzengasse

- BEGRÜNDUNG -

Stand: Februar 2012

Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage

2. Planungszielsetzungen

3. Plangebietsbeschreibung

4. Planungsvorgaben

5. Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung

6. Festsetzungen (gem. § 9 Abs.1 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise,

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

6.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

7 Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Vorprüfung

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit 86 BauO NW)

8.1 Einfriedung

10. Belange der Wasserwirtschaft

11. Flächenbilanz

12. Bodenordnung, Durchführungskosten

1. Ausgangslage

Der Rat der Stadt Erftstadt hat am 13.12.2011 beschlossen für die Erweiterung des vorhandenen Kindergartens in Friesheim an der Bolzengasse (im Osten der Ortslage) einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (Beschleunigtes Verfahren) aufzustellen.

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Das Verfahren nach § 13a BauGB gilt für Bebauungspläne, mit denen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung städtebaulich entwickelt werden. Diese Bebauungspläne bedürfen u.a. keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie keines Umweltberichtes nach § 2a BauGB; darüber hinaus gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 13a BauGB als erfolgt oder zulässig. Daneben kann im „beschleunigten Verfahren" auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.
Da zudem mit dem Bebauungsplan keine Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) von größer als 20.000 qm festgesetzt wird, sind die Vorraussetzung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfüllt.

2. Planungszielsetzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 169, E. – Friesheim, Kindergarten Bolzengasse, soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des vorhandenen Kindergartens an der Bolzengasse geschaffen werden.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Friesheim.
Das 0,5411 ha große Plangebiet grenzt im Norden an die vorhandene Bebauung der Bolzengasse, im Osten unmittelbar an die Weilerswister Straße, im Süden an die geplante Bebauung im Bereich der Bruder-Edelfried-Straße und im Westen an die Bebauung der Kriegergasse. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan (Maßstab 1: 1000) zu entnehmen.
Der zu beplanende Bereich umfasst die vorhandene Kindertagesstätte und die zum Kindertagesstätte gehörenden Freiflächen sowie den vorhandenen Bolzplatz.

4. Planungsvorgaben

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist das Gebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf" mit den Zweckbindungen: „Kindergarten" und „Spiel- und Bolzplatz" dargestellt.

Außerdem befindet sich das geplante Wohngebiet im Einzugsgebiet bzw. im zukünftigen **Wasserschutzgebiet** (Wasserschutzzone III B) des Wasserwerkes Dirmerzheim.

Hinweise auf **Altlasten** und **Altablagerungen** liegen nicht vor bzw. sind dem Altlastenkataster des Erftkreises nicht zu entnehmen.

5. Ver- und Entsorgung einschl. Abfallentsorgung

Die Versorgung mit **Elektrizität** und die Anbindung an die **zentrale Wasserversorgung** sowie an die **Kanalisation** sind sichergestellt.

Für das Plangebiet ist die Entwässerung ins Mischwasserkanalsystem vorgesehen. Das **Schmutzwasser** wird über den in Friesheim vorhandenen Schmutzwasserkanal in die städtische Zentralkläranlage in Köttingen geleitet.
Nach dem genehmigten Entwässerungsplan der Stadt Erftstadt ist für das Plangebiet die Entwässerung des Niederschlagswassers ins Mischwassersystem vorgesehen. Da es sich zudem um eine Erweiterung einer bestehenden baulichen Nutzung, die bereits in das Mischwassersystem entwässert, handelt, findet § 51 a Landeswassergesetz keine Anwendung.

6. Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird als **"Art der baulichen Nutzung"** „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kindergarten" festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **"Maß der baulichen Nutzung"** wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Sinne einer nachhaltigen ökologischen ausgerichteten Stadtplanung wird gem. §17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die vorhandene angrenzende Wohnbebauung (eingeschossig) und der vorhandenen Kindertagesstätte ist eine eingeschossige Bebauung festgelegt.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze, Bauweise

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Bebauungsplan ausschließlich durch die **Baugrenze** bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst mit Ausnahme der von der Bebauung freizuhaltenden Abstandsfläche („Anbauverbotszone") zur Landstraße 33 und bis auf einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den anderen Grundstücksgrenzen das gesamte Grundstück. Mit dieser Festsetzung wird der Bau der geplanten Erweiterung ermöglicht und der gestalterische Spielraum für weitere notwendige bauliche Veränderung geschaffen.

Zur Realisierung der Kindergartenerweiterung ist die Bildung eines zusammenhängenden Baukörpers von länger als 50m erforderlich. Damit dies möglich ist, wird **„Geschlossene Bauweise"** festgesetzt.

6.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Die **äußere Anbindung / Erschließung** des zukünftigen Wohngebietes erfolgt über die Anbindung an die Bolzengasse. Die wiederum schließt an die L 33 an, welche unmittel-

bar zur Autobahnanschlussstelle Erftstadt – Weilerswist (A 1) führt.

6.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die an die L 33 grenzende östliche Plangebietsgrenze bildet zugleich den Ortsrand von Friesheim und somit den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft. Als Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft ist deshalb entlang dieser Grenze ein ca. 5 m breiter Streifen ausgewiesen, in dem die bestehenden Bäume und Sträuchern zu erhalten und zu ergänzen sind. Die Fläche ist als „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt.

7. Umweltbericht / Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren) in Verbindung mit § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) kann die Gemeinde das vereinfachte bzw. beschleunigte 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 eine stark gestörte, innerörtliche Grünfläche. Der geplante Erweiterungsbau wird keine negativen Beeinträchtigungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, das Orts- und Landschaftsbild sowie anderer Schutzgüter erzeugen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind somit als nicht oder wenig erheblich einzustufen; von einer **Umweltprüfung** und einem **Umweltbericht** kann daher gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung: Bei Erstellung oder Änderung eines B-Planes sind arten-schutzrechtliche Anforderungen gem. § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu erfüllen. Die betroffene Fläche wurde im Rahmen einer Begehung durch eine sachkundige Person faunistisch begutachtet. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt und es gab auch keinerlei Hinweise für das Vorkommen dieser Arten. Die durch den B-Plan betroffene Fläche erscheint aufgrund der bestehenden Biotopausstattung und des hohen Störungseinflusses durch Straßenverkehr und Kindertagesstätte nicht dazu geeignet, planungsrelevanten Arten essenzielle Lebensräume zu bieten.
Somit werden durch den Bebauungsplan Nr. 169 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 44 BNatSchG voraussichtlich nicht berührt.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

8.1 Einfriedung

Mit der Festsetzung einer durchgängigen und dauerhaften **Einfriedung** des Grundstückes entlang der L 33 soll, die außerhalb der Ortslage unzulässige Zu- und Abfahrt zur Landstraße 33 sichergestellt werden.

9. Belange der Wasserwirtschaft

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung zur

Festsetzung des **Wasserschutzgebietes** für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B. Bei Planungen und Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.07.1998 zugegangene Entwurf der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dirmerzheim (Wasserschutzgebietsverordnung E. - Dirmerzheim) zu beachten.

10. Flächenbilanz

Plangebietsgröße (Gesamt)	0,5411 ha
davon	
Fläche für den Gemeinbedarf	0,4780 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,0297 ha
Grünfläche (Fläche für den Erhalt von Bepflanzungen und für Bepflanzungen)	0,0334 ha

11. Bodenordnung, Durchführungskosten

Eine Baulandumlegung gem. § 45 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen richten sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 127 ff.) sowie nach den Maßgaben der Satzung der Stadt Erftstadt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Der Bebauungsplan Nr. 169, Erftstadt - Friesheim, Kindergarten Bolzengsse hat mit dieser Begründung einschl. der „Artenschutzrechtliche Vorprüfung" gem. § 3 (2) Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung in der Zeit vom ..12.04.2012.... bis einschließlich ..11.05.2012.. öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 19.07.2012

DER BÜRGERMEISTER
Im Auftrag

(Wirtz)
(Stadtbaudirektor)