

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/7 Zülpich, Schul- und Sportzentrum „Erweiterung Feuerwehr“

1. Vorbemerkungen

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/7 umfasst das bestehende Feuerwehrgebäude und den benachbarten Standort der geplanten Erweiterung um drei Garagen.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/7 sind der Plandarstellung zu entnehmen.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich der 8. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 11/7 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Der geplante Standort der Feuerwehrgaragen liegt gegenüber dem bestehenden Feuerwehrgebäude, so dass dieselbe Zufahrt vom Kettenweg genutzt werden kann.

Der geplante Standort ist als Feuerwehrreservefläche vorgehalten worden und stellt sich gegenwärtig als Rasenfläche dar.

Nördlich und östlich angrenzend liegt die Wohnbebauung Theodor-Heuss-Str./Kettenweg.

1.4 Verfahren

Zur Beschleunigung des Verfahrens erfolgt die Aufstellung der 8. Änderung im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung und auf die Anwendung der Eingriffsregelung.

Die für einen Bebauungsplan gem. § 13 a erforderlichen Vorbedingungen werden erfüllt

Es handelt sich um ein Vorhaben von weniger als 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP.

Mit dem Vorhaben wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung eines wichtigen öffentlichen Infrastrukturvorhabens in angemessener Weise Rechnung getragen.

Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Bebauungsplanänderung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von Erweiterungsgebäuden der Feuerwehr auf der vorhandenen Vorhaltefläche geschaffen. Kurzfristig ist die Errichtung von 3 Garagen vorgesehen, um Unterstellmöglichkeiten für zusätzlich angeschaffte Fahrzeuge zu schaffen. Die überbaubare Fläche bietet darüber hinaus noch Reserven für zukünftige Erweiterungen des Gebäudebestands der Feuerwehr.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird entlang des Kettenwegs eine maximal zweigeschossige Bebauung mit maximal 9 m Firsthöhe festgesetzt.

Im hinteren Bereich der überbaubaren Fläche in Richtung Wohngebiet ist nur eine eingeschossige Bebauung mit maximaler Firsthöhe von 7 m zulässig.

Diese Höhenfestsetzungen nehmen Bezug auf den baulichen Bestand der jeweiligen Nachbarbebauung.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es erfolgt eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 11/7 für das vorhandene Gebäude in Richtung Nord-Osten.

3.4 Erschließung/Technische Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Erweiterungsgebäude erfolgt wie bisher über die vorhandene Zufahrt vom Kettenweg aus.

Zur Sicherung des Wohngebietes „Theodor-Heuss-Straße“ ist angrenzend zu diesem Bereich ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden.

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) der Erweiterungsgebäude erfolgt über den vorhandenen Anschluss des Bestandgebäudes an den Kanal Kettenweg.

3.6 Immissionsschutz

Durch die zusätzlichen Gebäude ergibt sich aus immissionsrechtlicher Sicht keine negative Veränderung gegenüber der derzeitigen Situation. Die Immissionsschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die geplanten Erweiterungsbauten zu beteiligen.

3.7 Artenschutz

Bei der bisherigen Vorhaltefläche, auf der das Erweiterungsgebäude errichtet werden soll, handelt es sich um Intensivgrünland (Rasenfläche). Hinweise auf Vorkommen von geschützten Arten haben sich in diesem Bereich nicht ergeben. Deshalb ist auch keine Artenschutzprüfung vorgesehen.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 9 m im zweigeschossigen Bereich und mit 7 m im eingeschossigen Bereich festgelegt (Bezugspunkt Kettenweg).

5. Entwässerung

Die Entwässerung wird im Rahmen der Realisierung in Abstimmung mit dem Erftverband geklärt. Eine Entwässerung in den Kanal Kettenweg kann nur bei ausreichend vorhandener Kapazität bzw. mit Hilfe einer entsprechenden Rückhaltung erfolgen.

6. Bodendenkmalpflege

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW verwiesen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/90390 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. Braunkohlentagebau

Der Planungsbereich ist von tagebaubedingten Grundwasser- und Bodenbewegungen betroffen. Dies sollte bei Bauvorhaben berücksichtigt werden.

8. Kosten

Die Bebauungsplanänderung wird durch Team 404 durchgeführt.

Im Auftrag

Mohr