

Stadt Zülpich

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31/6 Sinzenich „Kita Sinzenich“

Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
2.0	Ziel und Zweck der Planung	3
3.0	Rahmenbedingungen	3
3.1.	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	3
3.2	Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen.....	4
4.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	4
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	5
4.4	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	5
4.5	Ver- und Entsorgung.....	6
4.6	Denkmal.....	6
5.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
5.1	Fassadengestaltung	6
6.0	Immissionsschutz	6
7.0	Umweltauswirkungen/ökologischer Ausgleich	7
8.0	Städtebauliche Kennwerte	7

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 31/6 Sinzenich „Kita Sinzenich“ gefasst.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt; da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung speziell zur Nachverdichtung handelt. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm (siehe städtebauliche Kennwerte). Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens können die sonst obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich für die Erweiterungsbereiche des Bebauungsplans. Die erforderliche Artenschutzprüfung wurde erstellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich abgeleitet, da der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf bereits im Flächennutzungsplan enthalten ist.

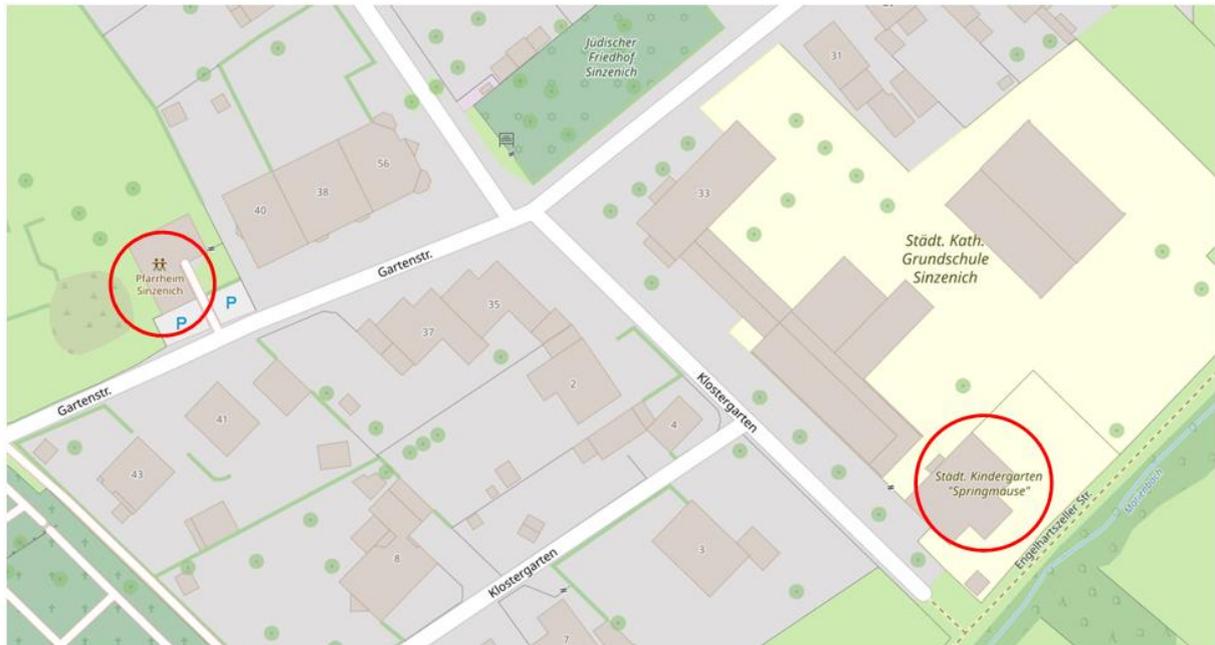
Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- c) **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist.
- d) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- e) **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Der aktuelle Standort der Kita in Sinzenich, Klostergarten 1, ist in den letzten Jahren immer wieder von Hochwasserschäden betroffen worden, zuletzt beim Starkregenereignis 2021. Nach der Katastrophe im Jahr 2021 wurde nach einem neuen, hochwasserfreien Standort, möglichst in der Ortsmitte gesucht.

Hierfür bietet sich das in der Gartenstraße gelegene Grundstück des nur ca. 150 m entfernten ehemaligen Pfarrheims Sinzenich an.



Der Bebauungsplan 31/6 Sinzenich „Kita Sinzenich“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen 2-gruppigen Kita schaffen.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Sinzenich am Ende der Gartenstraße, in der Nähe des Friedhofes. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen. Die Größe des Gebietes umfasst rd. 0,2 ha.

Das Plangebiet besteht aus dem Gebäude des ehemaligen Pfarrheims der kath. Kirchengemeinde Sinzenich mit angrenzendem Garten.

3.2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im **Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003**.

Dort ist das Plangebiet – wie die gesamte Ortslage von Sinzenich - als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist das Plangebiet selbst keiner Schutzkategorie zugewiesen.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

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

Zur Einfügung in die angrenzende vorhandene zweigeschossige Bebauung wird für den BP-Geltungsbereich eine verpflichtende Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 182.20 m ü. NHN festgesetzt.

Somit ist auch höhenmäßig eine Einfügung in die Nachbarbebauung gewährleistet.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses in den Wohngebieten darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

Dadurch ist ein „Eingraben“ von eigentlich zu hohen Gebäuden zum Unterschreiten der maximalen Firsthöhe nicht möglich.

Terrassen und deren Überdachungen dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um max. 3 m überschreiten. Durch die mögliche Überschreitung soll die Aufenthaltsnutzung von Flächen entlang der rückwärtigen Baugrenzen und Baulinien verbessert werden.

Balkone dürfen die rückwärtige und seitliche Baugrenze um max. 2 m überschreiten, um eine effizientere Raumnutzung innerhalb der Gebäude zu ermöglichen.

Weiterhin müssen Terrassenüberdachungen und Balkone aus Nachbarschutzgründen von der rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze mind. 3 m Abstand halten.

Für eine effizientere Raumnutzung dürfen offene Treppenanlagen (z.B. Fluchttreppen) die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen überschreiten. Aus nachbarschützenden Gründen müssen diese jedoch einen Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze einhalten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Lage des Baufensters erfolgt eine Vermittlung der baulichen Anlagen zwischen den bestehenden Gebäuden (Gartenstraße 40 und Kirchstraße 9). Zusätzlich wird durch einen Abstand von 6 m zur Nachbargrenze ein größerer Abstand zur Nachbarbebauung erreicht, um die Beeinträchtigungen durch den Baukörper zu minimieren.

Zusätzlich verbleibt durch das in die Tiefe gehende Baufenster eine breite Sichtachse von der Gartenstraße auf die Denkmäler „kath. Pfarrkirche St. Kunibert“ und das „Pfarrhaus Kirchstraße 9“. Aus diesem Grund wurde alternativ in Frage kommende Längsorientierung des Baufensters entlang der Gartenstraße verworfen.

Ist die Stellung der Gebäude zeichnerisch nicht dargestellt, ist die Hauptfirstrichtung entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Gartenstraße. Da sich das Grundstück in einer Sackgasse befindet, sieht die Planzeichnung neben der geplanten Straßenverbreiterung am Ende der Gartenstraße einen Wendehammer vor.

Die für Besucher und Beschäftigte der Kita notwendigen Kfz-Stellplätze werden im Bereich der Gemeinbedarfsfläche realisiert.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse der bestehenden Gewerbebetriebe an das bestehende Leitungsnetz in der Gartenstraße.

Der Anschluss an das Abwassernetz und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen in die vorhandene Kanalisation der Gartenstraße

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) ist mittels Entwässerungsrinnen, Hofeinfahrten etc. leitungsgebunden und unterirdisch und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken in den entsprechenden Kanal einzuleiten.

4.6 Denkmal

Das Plangebiet liegt im Bereich des Denkmals „Pfarrhaus“, welches unter der Denkmalnummer DE_5366044_166 geführt wird. Unter Schutz gestellt wurde am 13.07.1987 das Pfarrhaus mit kleinem Backsteinschuppen (Kirchstraße 9) sowie der dazugehörige Pfarrgarten mit umgebender Backstein- und Bruchsteinmauer.

Das vorhandene ehemalige Pfarrheim steht nicht unter Denkmalschutz. Im Bereich der Gartenstraße bestehen keine Mauern, die unter Schutz stehen.

Mit der maximalen Gebäudehöhe von 182.20 m. ü. NHN. für den Neubau, liegt dieser Wert ca. einen Meter unter der Traufhöhe des Denkmals mit 183.2 m ü. NHN.

Zusätzlich wird durch die Lage des Baufensters (vgl. Kap. 4.3) eine breite Sichtachse auf die Denkmäler „Pfarrhaus“ (DE_5366044_166) und „kath. Pfarrkirche St. Kunibert“ (DE_5366044_110) sichergestellt.

5.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung ist mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

6.0 Immissionsschutz

Durch die Verlagerung des Kindergartens um ca. 150 m und die geplante Zweigruppigkeit wird der Verkehr insbesondere im letzten Abschnitt der Gartenstraße

entsprechend zunehmen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die nahegelegene vorhandene Kita-Nutzung (Klostergarten 1) aufgegeben wird. Eine Überschreitung der gem. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Höchstgrenze von 59 Dezibel (A) tagsüber ist durch den Kita-Neubau nicht zu erwarten.

Gem. § 22 (1a) BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung von Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

7.0 Umweltauswirkungen/ökologischer Ausgleich

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist aufgrund der Anwendung von § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Da mit dem Kita-Neubau lediglich ein vorhandenes Innenbereichs-Gebäude (ehemaliges Pfarrheim) ersetzt und maßvoll erweitert wird, werden keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten erwartet.

8.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,2 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Gemeinbedarfsfläche	1.420 qm	79,0 %
Straßenverkehrsfläche	356 qm	19,8 %
Fußweg	22 qm	1,2 %
gesamt	1.798 qm	100,0 %