

Stadt Bergneustadt

Bebauungsplan Nr. 62

Henneweide Kindertagesstätte

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch)

Entwurf

Begründung

nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung.....	3
2 Planerische Vorgaben.....	3
2.1 Regionalplan	3
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Bestehender Bebauungsplan	4
2.4 Verkehrliche Erschließung	4
2.5 Ver- und Entsorgung.....	4
2.6 Naturschutz / Schutzgebiete.....	4
2.7 Umweltbericht	4
2.8 Denkmalschutz.....	5
2.9 Boden	5
2.10 Kampfmittel	5
3 Planinhalt	6
3.1 Grundzüge der Planung	6
3.2 Flächenbilanz	6
4 Kosten	6
5 Abwägungsmaterial	6

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass zur Durchführung des Planverfahrens ist ein erhöhter Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von 2-6 Jahren im innerstädtischen Bereich von Bergneustadt. Dies wurde im Jahr 2018 vom Oberbergischen Kreis festgestellt.

In einem durchgeführten Interessenbekundungsverfahren erhielt der Verein für soziale Dienste (VsD) den Zuschlag zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte.

Nach den Gesprächen mit der Stadt Bergneustadt hat dieser sich für das Grundstück an der Straße "Henneweide" ausgesprochen. Es soll auf dem zu überplanenden Bereich eine Kindertagesstätte für 4 Gruppen, die zur Betreuung von Kindern ab zwei Jahren bis zum Schuleintrittsalter bestimmt ist, errichtet werden.

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich von Bergneustadt und ist von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich dabei um 2 bis 3-geschossigen Mietwohnungsbau und unmittelbar in westlicher Richtung angrenzend um 1 bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung.

Für die angedachte Nachnutzung ist es notwendig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierfür wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 angepasst.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Er darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung NRW von weniger als 20.000 Quadratmeter festgesetzt wird, bzw. zugrunde liegt.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Um eine Innenverdichtung zu ermöglichen wird dieser gemäß § 13a Absatz 2 im Zuge der Berichtigung angepasst.

2.3 Bestehender Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2-Henneweide setzt für das Grundstück "Grünfläche" fest und ist mit einem Spielplatzsymbol versehen.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung ist über die städtische Straße Henneweide gewährleistet.

Die An- und Abfahrtsituation wird auf dem vorhandenen Grundstück geregelt, sodass mit keinen Verkehrseinschränkungen gerechnet wird. Auf dem Grundstück werden private Stellplätze ebenerdig für die Mitarbeiter/-innen geplant.

2.5 Ver- und Entsorgung

Westlich des Grundstücks grenzt die Lilienstraße. Über diese ist die Versorgung mit Frischwasser gesichert.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal in der Straße Henneweide eingeleitet. Hier besteht Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Bergneustadt.

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Netz gesichert.

2.6 Naturschutz / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes.

Das Biotopkataster NRW (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotopen / Biotoptypen nach § 62 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW.

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), die EG-Vogelschutzrichtlinie sowie potentielle FFH-Lebensräume sind augenscheinlich nicht betroffen.

2.7 Umweltbericht

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 ,Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB abgesehen.

2.8 Denkmalschutz

Das Grundstück ist unbebaut.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt, es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte (§ 15 Denkmalschutzgesetz NW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.9 Boden

Um die Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, hat bei der Neubaumaßnahme der Massenausgleich Vorrang. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser rechtmäßig zu verwerten oder ordnungsgemäß, z.B. auf einer zugelassenen Deponie, zu entsorgen.

Nach den §§ 9 und 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen.

Zu beachten ist § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz, wonach das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten, anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen ist.

Humoser Oberboden soll im Plangebiet verbleiben, um Flächen auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

2.10 Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmittel/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln, Telefon: 0221/147-3860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Bergneustadt zu benachrichtigen.

3 Planinhalt

3.1 Grundzüge der Planung

Als wesentliche Festsetzung wird der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche, durch die Festsetzung von Baugrenzen, mit der Ausweisung allgemeines Wohngebiet (WA) erhalten.

Darüber hinaus werden die maximale Grund- und Geschossflächenzahl, sowie die Maximalhöhe des Gebäudes über Normalnull (NN) festgelegt.

Aus dem bestehenden Bebauungsplan entwickelt, werden eine offene Bauweise und die Dachneigung festgelegt.

3.2 Flächenbilanz

Die Fläche ist ca. 3100 qm groß und die maximal geplante zu überbauende Fläche beträgt ca. 1240 qm.

4 Kosten

Sämtliche Kosten für die Realisierung der Kindertagesstätte werden durch den Planungsträger und Bauherren übernommen, wie z.B.:

- Erschließungskosten (Kanalbau, etc.)
- Wasserversorgung
- Brandschutz
- Zuwegung
- Umlage

5 Abwägungsmaterial

Es gibt keine Materialien, z.B. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), da hierfür keine Hinweise für die Notwendigkeit der Erstellung bestehen.

Bergneustadt, den 29.03.2019

Wilfried Holberg
(Bürgermeister)