



GEMEINDE LINDLAR

B o r r o m ä u s s t r a ß e 1 – 5 1 7 8 9 L i n d l a r

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**Bebauungsplanes Nr. 71
– Kindertagesstätte Jan-Wellem-Straße –
im Ortsteil Frielingsdorf**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB**

Stand: 26.03.2024

Bearbeitung:

Gemeindeverwaltung Lindlar
Fachbereich Bauen, Planen,
Umwelt- und Denkmalschutz

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Plangebiet | 3 |
| 2 | Anlass, allgemeine Zielsetzung und Verfahrensart | 4 |
| 3 | Planungsbindungen / Planungsvorgaben und Beschränkungen | 4 |
| 3.1 | Regionalplan | 4 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 3.3 | Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete | 6 |
| 3.3.1 | Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet | 6 |
| 3.3.2 | Biotopkataster NRW | 6 |
| 3.3.3 | Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW | 6 |
| 3.3.4 | Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie | 6 |
| 3.3.5 | Besonders oder streng geschützte Arten | 6 |
| 3.4 | Hier nicht erforderlicher Umweltbericht | 6 |
| 4 | Planungsziele, Inhalte und Zwecke des Bebauungsplans | 7 |
| 4.1 | Bisheriger Bebauungsplan | 7 |
| 4.2 | Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 – Kindertagesstätte Jan-Wellem-Straße – | 8 |
| 5 | Rechtsgrundlagen | 12 |
| 6 | Anlagehinweis und Erläuterung: Stellplatzmöglichkeiten | 13 |
| 7 | Ausfertigungsvermerk zur Begründung | 13 |

1 PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum von Frielingsdorf im Bereich der Jan-Wellem-Straße. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist durch eine fett gestrichelte Umrandung markiert.

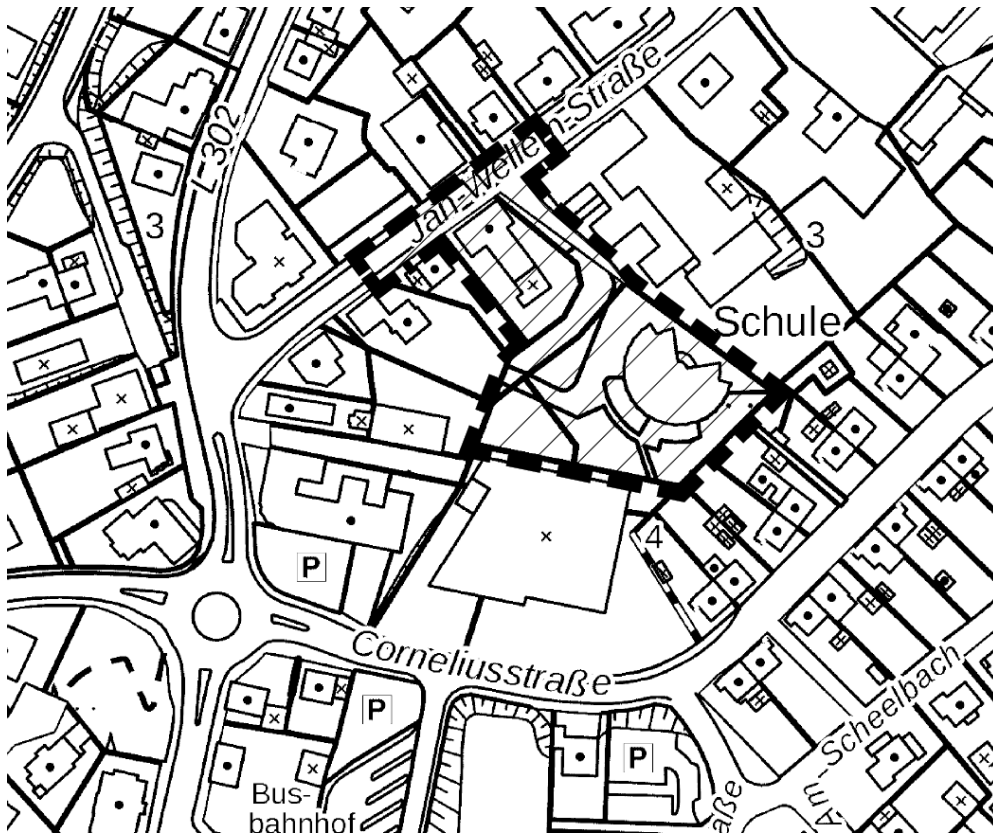
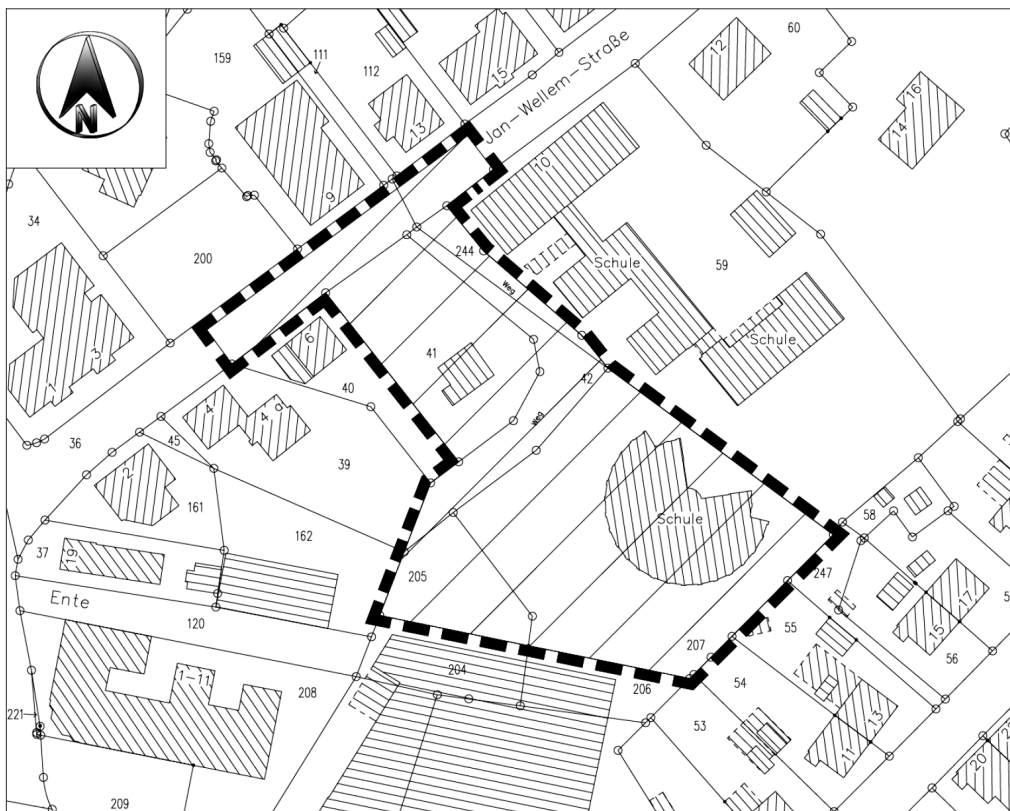


Abbildung 1 – Zwei Lagepläne mit dem Geltungsbereich, genordet, ohne Maßstab, Quelle der Kartengrundlagen:
© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster, Gummersbach



Die Fläche liegt anteilig in den Geltungsbereichen mehrerer Änderungen des Bebauungsplans Nr. 16 – Ortskern Frielingsdorf – (siehe unten: Ziffer 4.1). Sie ist anteilig aufgrund eines vorangegangenen Gebäudeabrisses (zuvor Brandruine Haus Jan-Wellem-Straße 8) geräumt, mit Erdreich bedeckt zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 71, durch ein Schulgebäude, Rasenflächen, einzelne Bäume und Wege im hinteren Bereich geprägt sowie durch befestigte Lehrerstellplätze und einen Mülltonnenstandplatz im mittleren Bereich anteilig versiegelt. Die in die Tiefe des Schulgrundstücks reichende Zufahrt verbindet die unterschiedlichen Grundstücksnutzungen mit der Jan-Wellem-Straße. Das Gelände steigt von der Straße aus in Richtung Süden / Südosten an.

2 ANLASS, ALLGEMEINE ZIELSETZUNG UND VERFAHRENSART

Ein Gebäudebrand hat das inzwischen abgerissene Privathaus Jan-Wellem-Straße 8 zerstört bzw. sehr stark beschädigt. Die gemeindeeigene Entwicklungsgesellschaft BGW hat das Grundstück erworben und einen Antrag auf Änderung des Bauplanungsrechts bei der Gemeinde Lindlar gestellt.

Aus der ursprünglichen Absicht, die überbaubare Grundstücksfläche des vorhandenen Mischgebiets für eine Kindertagesstätte und weitere Nutzungen zu erweitern, hat sich die Zielsetzung entwickelt, die vorhandene Gemeinbedarfsfläche der Schule um eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte mit ergänzenden Schulräumen zu erweitern. Weitere Bildungszwecke und kulturelle Nutzungen sollen möglich sein, auch indem Vereine einzelne Räume planungsrechtlich nutzen dürfen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Das ergibt sich bereits aus der Lage im Ortszentrum von Frielingsdorf. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von lediglich 0,47 Hektar werden die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Absatz 1 BauGB ebenfalls erfüllt.

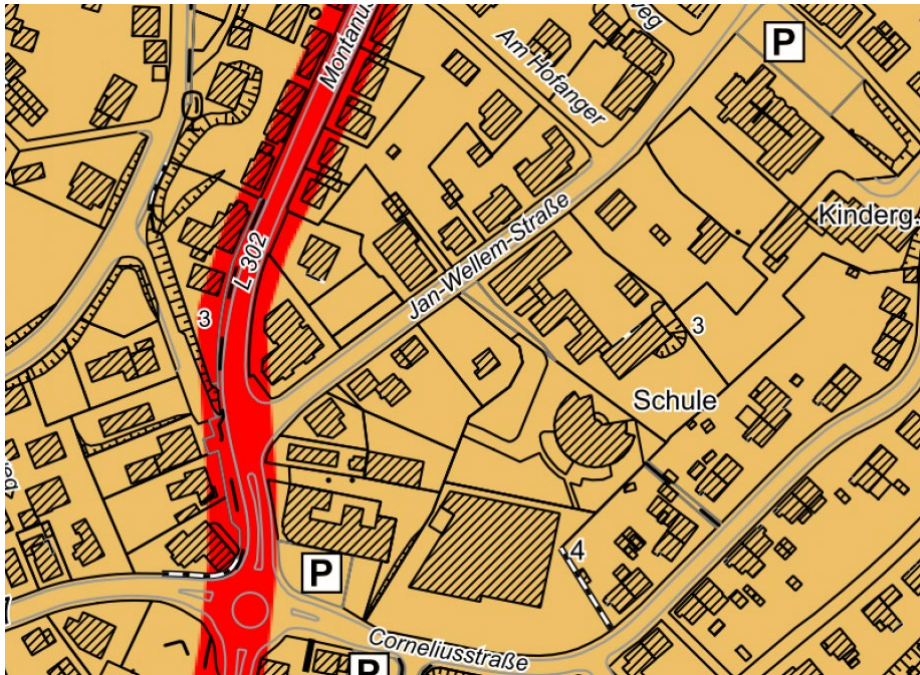
Das gilt auch, zumal durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3 PLANUNGSBINDUNGEN / PLANUNGSVORGABEN UND BESCHRÄNKUNGEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitte Region Köln, Bonn/Rhein-Sieg und z.T. Aachen stellt für das Gebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Siehe Ausschnitt aus dem - zum Verfahrenszeitraum gültigen - Regionalplan in der folgenden Abbildung 2.



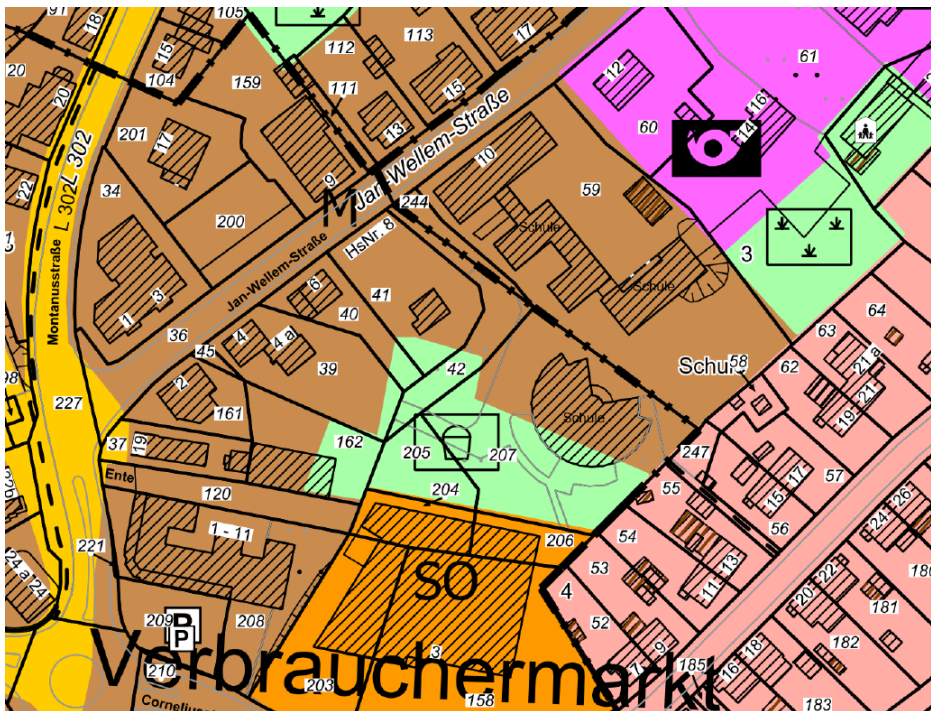
Auszug aus der Legende:

■ Allgemeine Siedlungsbereiche

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan

3.2 Flächennutzungsplan

Der folgende Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar stellt für das in Rede stehende Grundstück anteilig gemischte Baufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz dar. Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Auszug der Legende:

■ gemischte Bauflächen

■ Grünflächen

■ Gemeinbedarfsflächen

Abbildung 3 - Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindlar

3.3 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen und Objekte / Schutzgebiete

3.3.1 Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Für das Gemeindegebiet Lindlar gilt der Landschaftsplan Nr. 2 Lindlar/Engelskirchen außerhalb geschlossener Ortschaften und somit nicht für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Insofern existiert keine Schutzgebietsausweisung.

3.3.2 Biotopkataster NRW

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

3.3.3 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.3.4 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

3.3.5 Besonders oder streng geschützte Arten

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG gegenüber besonders oder streng geschützten Arten sind nicht zu erwarten. Um Verbotstatbestände gegenüber anderen Arten zu vermeiden, ist folgender Hinweis zu beachten.

Hinweis: Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch gegenüber ubiquistischen Tierarten (weit verbreitete Arten, sog. „Allerweltsarten“) zu vermeiden, sind seitens der Bauherrschaft und der ausführenden Beteiligten die allgemeinen Bestimmungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes zu beachten, insbesondere die Regelungen des § 39 BNatSchG.

3.4 Hier nicht erforderlicher Umweltbericht

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und eine Ausgleichsverpflichtung entfallen hier ebenfalls, da gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 die zu erwartenden Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als bereits zuvor zulässig gelten.

4 PLANUNGSZIELE, INHALTE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Bisheriger Bebauungsplan

Für das Plangebiet waren zuvor von der 4. und 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Ortskern Frielingsdorf – folgende Flächenfestsetzungen getroffen worden gemäß Abbildung 4 unten:

- Mischgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
(übriggebliebene Restfläche aufgrund früherer Änderungen des Bebauungsplans Nr. 16)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Parkfläche und Andienung“
- Grünfläche, die sich in zwei Teile gliedert:

- Nördlicher Teil mit hergestellten Stellplätzen für die Schule:

TEXTLICHE FESTSETZUNG:

Im Bereich der mit "A" gekennzeichneten Grünfläche ist die Anlage von PKW-Stellplätzen zulässig, die nach Landesbauordnung für die Grundschule erforderlich sind.

- Südlicher Teil mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (bisher fehlend).

Die Realnutzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründungsfassung ist im Wesentlichen dem folgenden Luftbild zu entnehmen: Abbildung 3.



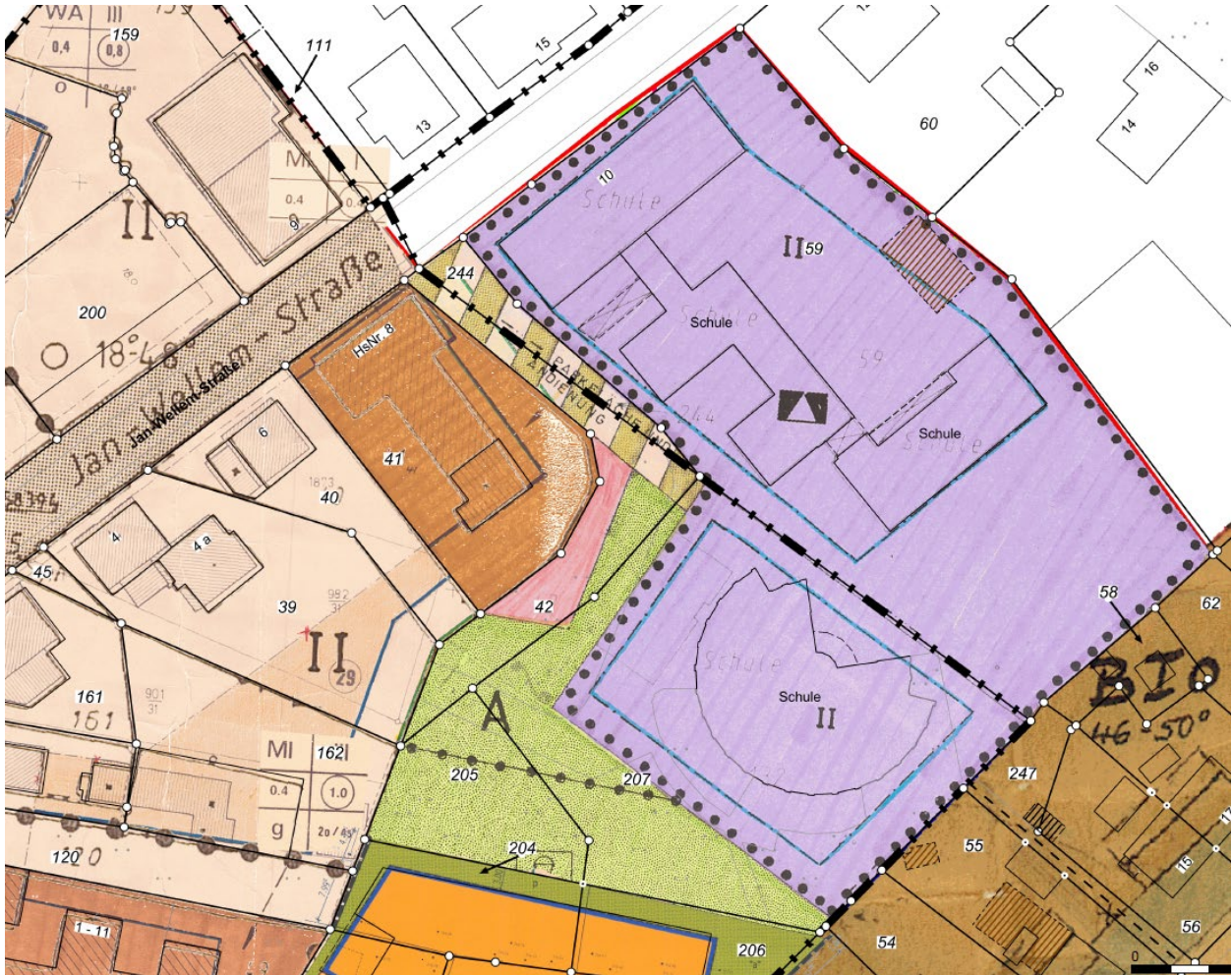


Abbildung 4 – Festsetzungen insbesondere der vorangegangenen 4. und 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Ortskern Frielingsdorf –, Auszug aus dem zeichnerischen Teil, hier ohne Maßstab

4.2 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 – Kindertagesstätte Jan-Wellem-Straße –

Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 sind, erweitertes Baurecht mit einer ergänzenden Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte samt Räumen anteilig für Schulnutzungen und Auto- sowie Fahrradstellplätzen für die Kindertagesstätte und Schule zu schaffen.

Zudem soll eine planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung von Räumen auch zu anderen Bildungszwecken, sozialen und kulturellen Zwecken eingeräumt werden, insbesondere auch durch Vereine.

Diesen Zielen tragen die Festsetzungen Rechnung:

A) Gemeinbedarfsflächen

Um die Grundstücksflächen der ehemaligen Wohn- und Geschäftsimmoblie Jan-Wellem-Straße 8 und des angrenzenden Schulgeländes anteilig planerisch neu ordnen zu können, wurde eines der vorhandenen Schulgebäude samt Grundstück mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 einbezogen. Für die Fläche des Schulgebäudes samt Grundstücksanteil wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Für die restlichen Grundstücksflächen außerhalb der öffentlichen Straßenparzellen wird eine hinzukommende Gemeinbedarfsfläche mit den allgemeinen beiden Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird

ergänzend geregelt, dass eine planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung von Räumen auch zu anderen Bildungszwecken, sozialen und kulturellen Zwecken eingeräumt wird, insbesondere auch durch Vereine. Damit soll eine gewisse Flexibilität geschaffen werden, ohne den Hauptzweck der Sicherung von Baurecht für eine Kindertagesstätte mit zusätzlichen Schulräumen aus dem Blick zu verlieren.

B) Maß der baulichen Nutzung

Um einen groben Rahmen für eine städtebauliche Umfeldverträglichkeit neuer Bauvorhaben zu setzen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch verschiedene Festsetzungen begrenzt, auf die nachfolgend eingegangen wird. Die geplanten **Höhenbegrenzungen** orientieren sich dabei am baulichen Bestand (First- / Gesamthöhe des Wohnhauses im Nordwesten Jan-Wellem-Straße 6 und des zurückversetzten Schulgebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplans). Zusätzlich gibt es in den textlichen Festsetzungen angemessene Überschreitungsmöglichkeiten für einzelne Anlagen (z. B. Antennen, Photovoltaikanlagen etc.) und Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Aufzugsüberfahrten). Zwei Vollgeschosse zzgl. eines Staffel- oder Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss sollen zulässig sein. Hinweis: Die BGW plant zudem eine unterirdische Stellplatzanlage (Tiefgarage / weitgehend unterirdisches Parkdeck).

Damit ein nicht zu geringer Anteil an Grünfläche erhalten bleibt, wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 festgesetzt, mit der sich die überbaubare Grundstücksfläche ausnutzen lässt. Multipliziert man die GRZ mit der Anzahl zulässiger Vollgeschosse, erhält man folgerichtig die festgesetzte **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 1,2. Die Geschossflächenzahl gibt als Verhältnismäßigkeitswert an, wieviele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässiger Weise errichtet werden dürfen (vgl. § 20 Abs. 2 Baunutzungsverordnung – im Folgenden abgekürzt: BauNVO). Entsprechend gibt die Grundflächenzahl - ebenfalls als Verhältnismäßigkeitswert - an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO).

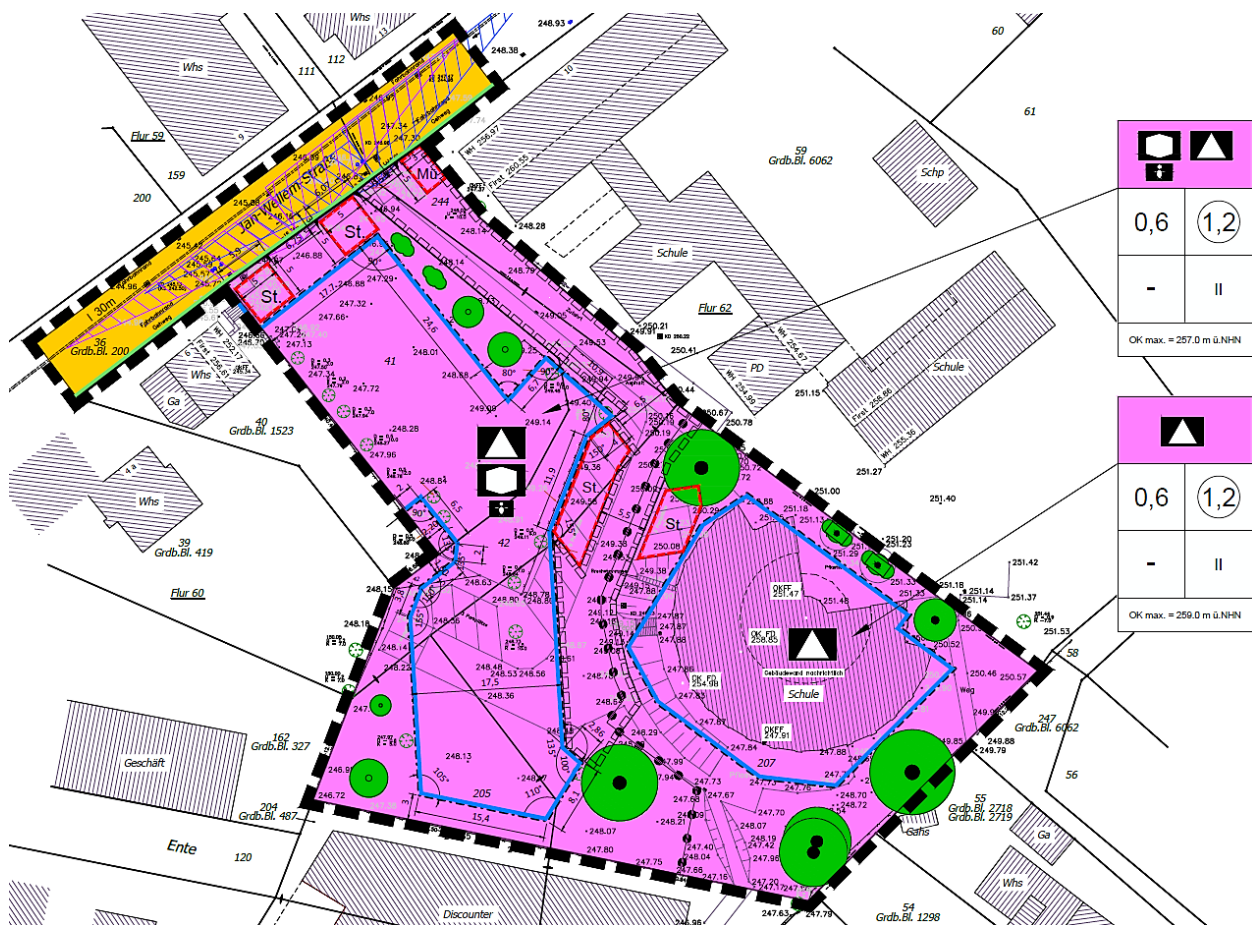


Abbildung 5 – Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 vom 26.03.2024 (II.), zeichnerische Festsetzungen, ohne Maßstab

C) Baugrenzen und Bauweise

Die **Baugrenzen** der einstigen Mischgebietsfestsetzung im Grundstücksbereich des ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses Jan-Wellem-Straße 8 als neuer Kita-Standort sind im Bebauungsplan Nr. 71 in die Grundstückstiefe verlängert worden, um eine bessere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Eine Festsetzung zur **Bauweise** wird hier nicht getroffen mangels eines Erfordernisses – eher heterogenes, städtebauliches Umfeld – und zur Wahrung einer gewissen Flexibilität. Zuvor war in der Südwesthälfte des Plangebietes im Mischgebiet mit einer geschlossenen Bebauung festgesetzt, diese wurde jedoch kaum umgesetzt.

D) Bepflanzungen

Zudem setzt der Bebauungsplan **Bepflanzungen (Bäume, Sträucher)** anteilig zum Erhalt fest und zudem mehrere Anpflanzungen neuer Bäume und Sträucher als zumindest teilweisen Ersatz für notgedrungen dem neuen Baurecht weichende Bäume und Sträucher. Auf diese Weise soll ein Beitrag zur Ortsbildpflege und zur Anpassung an den Klimawandel geleistet bzw. es sollen nachteilige Effekte schrumpfender Grünflächen abgemildert werden durch die Schatten- und Luftfeuchtigkeitsspende insbesondere anzupflanzender Bäume. Abgängige Bäume und Sträucher, die zum Erhalt bzw. zur erstmaligen Anpflanzung festgesetzt sind, bedürfen - im Sinne der Nachhaltigkeit - einer festgesetzten Ersatzpflanzung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode (siehe Ziffern 1.4.1 und 1.4.2 der textlichen Festsetzungen).

Zur Abmilderung einer Aufheizung des Ortskerns von Frielingsdorf in sommerlichen Hitzeperioden trägt auch die Festsetzung einer – zumindest extensiven - **Dachbepflanzung** auf mindestens 75% des Dachflächenanteils von flachen und flach geneigten Dächern bis 15 Grad Dachneigung bei (Ziffer 1.4.3 der textlichen Festsetzungen).

E) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Diese Fläche soll dem jeweiligen Versorgungsunternehmen dienen, das darin Leitungen besitzt und betreibt von und zu einer Trafostation südöstlich außerhalb des Plangebietes. Gleichzeitig soll sie der Feuerwehr im Einsatz- und Übungsfall mit ihren Fahrzeugen und Gerätschaften dienen. Die Fläche ist daher dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

F) Mülltonnenstandort für die Leerungstage

Damit an den Leerungstagen für Müll- / Wertstofftonnen keine dieser Behältnisse insbesondere die öffentlichen Gehwege versperren und keine Passanten/-innen - insbesondere Kinder auf dem Weg von oder zu der Schule – durch ein Ausweichen vom versperrten Fußweg auf die Fahrbahn nicht gefährdet werden, setzt der Bebauungsplan Nr. 71 eine Fläche für Müll- / Wertstofftonnen an der Straße fest. Diese Festsetzung betrifft eine Fläche außerhalb der im folgenden begründeten Sichtdreiecke.

G) Sichtdreiecke

Damit ausfahrende Kraftfahrzeuge keine Passanten/-innen auf dem straßenbegleitenden Gehweg aufgrund von Sichthindernissen übersehen, sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Sichtdreiecke beidseits der zwei Sammelausfahrten keine Sichthindernisse mit einer Höhe von mehr als 0,8 Metern zulässig (textliche Festsetzung Ziffer 1.5.2). Verkehrsschilder und Straßenlaternen sind ausgenommen, da diese in ihren unteren Abschnitten keine Personen verdeckende Wirkung entfalten. Die Sichtdreiecke wurden gemäß der in der Jan-Wellem-Straße angeordneten Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h gemäß RAS06/2012 bemessen. Da auch entgegen der Einbahnrichtung für Kraftfahrzeuge auf der Fahrbahn, z. B. Radfahrende Kinder auf der „falschen“ Gehwegseite von Nordosten angefahren kommen können, erstrecken sich die Sichtdreiecke in beide Richtungen (d. h. in und entgegen der Fahrtrichtung für Kraftfahrzeuge).

H) Stellplätze und deren Zahlen für Autos und Fahrräder in Form örtlicher Bauvorschriften

Die Stellplatzzahlen wurden unter Berücksichtigung der Bedenken insbesondere der Polizei festgesetzt gemäß Ermächtigung in § 89 Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018. Denn wie die Polizei bei einer morgendlichen Kontrolle mit Verkehrszählung herausgefunden hat, reichen die Stellplatzvorgaben der Stellplatzverordnung NRW alleine nicht aus für den eher ländlich geprägten Raum und insbesondere die Situation vor der vorhandenen Schule. Und durch den geplanten Bau der Kindertagesstätte entfällt zudem ein Teil der oberirdischen Lehrerstellplätze. Insofern ist nicht nur der hinzukommende Bedarf an Stellplätzen für die geplante Kindertagesstätte mit anteilig zusätzlichen Schulräumen zu decken, sondern anteilig auch der wegfallende Bestand an Lehrerstellplätzen der vorhandenen Schulgebäude (Klassenräume -> Anzahl Lehrkräfte, Eltern, die ihre Schüler*innen mit dem Auto bringen und abholen etc.). Hinweis: Da vor der straßenseitigen (vorderen) Baugrenze wegen der Ein- und Ausfahrten sowie der Sichtdreiecke nur vier Stellplätze angeordnet werden können unter Wahrung einer ausreichenden Verkehrssicherheit, muss das auf der Bauantragsebene geplante, unterirdische Parkdeck anteilig mit als Hol- und Bringzone für die Kinder fungieren; die Ein- und Ausfahrt sollte daher zu den Öffnungszeiten der Schule und der geplanten Kindertagesstätte ungehindert möglich sein.

Kinder werden mitunter auch in Lastenfahrrädern, in Fahrradanhängern oder speziellen Kindersitzen per Fahrrad von ihren Eltern transportiert; auch kann davon ausgegangen werden, dass ein gewisser Anteil des Schul- und Kita-Personals mit dem Fahrrad kommt. Daher müssen auch – wenngleich in geringerer Zahl – Fahrradstellplätze hergestellt werden. Unter diesen Prämissen wurden die örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 2. im Bebauungsplan bemessen. Wie die Anlage zur Begründung zeigt, können 50 Autostellplätze und eine größere Zahl an Fahrradabstellmöglichkeiten überwiegend unterirdisch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der geplanten Kindertagesstätte und anteilig oberirdisch im Plangebiet untergebracht werden (siehe zeichnerische Festsetzung von Flächen für Stellplätze mit der Abkürzung „St.“).

I) Besondere Hinweise aus der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange

Auf dem Bebauungsplanentwurf werden zu unterschiedlichen Themen teils allgemeine und teils etwas speziellere Hinweise gegeben: siehe dort.

Auf drei von diesen Hinweisen bzw. daraus abgeleitete Empfehlungen wird im Sinne der Gefahrenvorbeugung wegen der potenziellen Folgen bei Missachtung der Hinweise hier zusätzlich nochmals eingegangen:

i.1) Elektrische Leitungen: Erdkabel und ggf. weitere Leitungen

Im Plangebiet verlaufen Leitungen, darunter sind insbesondere unterirdische Stromkabel. Daher sind vor Erdarbeiten zwingendermaßen - jeweils aktuell - Leitungsauskünfte einzuholen bei den Leitungsbetreibern bzw. -eigentümern. Insbesondere Erdarbeiten, Sondierungs- und Rammarbeiten sind erst danach in Kenntnis dieser Leitungsauskünfte, und zwar mit einer besonderen Vorsicht, durchzuführen. (-> An bestimmten Stellen muss evtl. damit gerechnet werden, dass derartige Bauarbeiten nicht ohne vorherige Leitungsumverlegung / -abschaltung, soweit diese möglich ist, durchgeführt werden dürfen.) Ein besonderer **Leistungsbestand** wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange **von und zu einer Trafostation** (südöstlich des Plangebiets) mitgeteilt. Diese Leitungen führen gemäß der erteilten Leitungsauskunft durch die – für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - im Bebauungsplan Nr. 71 festgesetzte Fläche und dann weiter in Richtung Südosten zwischen den Schulgebäuden hindurch. Für die erwähnten Stromleitungen sind auf dem Bebauungsplan unter Ziffer 3. „Hinweise“ einige Kontaktdaten angegeben, die während des Planverfahrens im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Gemeinde mitgeteilt wurden. – Da absehbar auch andere Leitungen im Plangebiet verlaufen (insbesondere Hausanschlussleitungen) sind auch aus diesem Grund rechtzeitig vor dem Beginn von Bauarbeiten - vor allem von Erd-, Sondierungs- und Rammarbeiten - diverse Leitungsauskünfte einzuholen.

i.2) Artenschutz - insbesondere vor und bei Gehölzrodungen sowie stärkeren Rückschnitten

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, ist das Entfernen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten, also in der

Zeit vom 1. Oktober bis zum Ende des Monats Februar, durchzuführen. Vor dem Fällen vorhandener Bäume sind diese auf Baumhöhlen und ein dortiges Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln (z. B. Staren) hin zu kontrollieren. Bei einem Befund sind die Gehölzrodungen zu verschieben, bis die Tiere ausgeflogen sind; darüber hinaus sind in diesem Fall an den verbleibenden Bäumen im Plangebiet Fledermauskästen bzw. Nisthilfen für Stare anzubringen gemäß Stellungnahme des Oberbergischen Kreises vom 22.02.2023; das genaue Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzuklären.

i.3) Bergbau

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.02.2023 über zwei erloschenen Bergwerksfeldern ohne dokumentierten Abbau von Mineralien. Mit bergbaulichen Einwirkungen sei demnach nicht zu rechnen, mit der Einschränkung, dass die Bezirksregierung Arnsberg auf möglicherweise unvollständige Informationen hinweist. Die Gemeinde Lindlar empfiehlt daher Bauherren die Durchführung einer umfangreicheren Baugrunduntersuchung im Zusammenhang mit der Planung von Baumaßnahmen vor Bauantragstellung.

i.4) Löschwasser, Rettungswesen und Feuerwehr (u. a. Zufahrten)

Die Stellungnahme des Amtes für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz beim Oberbergischen Kreis vom 22.02.2023 ergab folgende Anforderungen: Eine Löschwassermenge über zwei Stunden von mindestens 1600 Litern/Minute ist sicherzustellen. Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf 75 m Luftlinie nicht überschreiten.

Des Weiteren wird auf den § 5 der Bauordnung NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

5 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Da aus Gründen der Rechts- und Verfahrenssicherheit hier keine Überleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan in das – während des Planverfahrens vom Bundesgesetzgeber mehrfach - novellierte Baugesetzbuch (insbesondere auch das Verfahrensrecht betreffend) beschlossen wurde, gilt im Hinblick auf die Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches – insbesondere § 233 Absatz 1 BauGB - hier folgende frühere Fassung des Baugesetzbuches (gemäß § 233 Absatz 2 BauGB mit Ausnahme der Vorschriften zur Planerhaltung): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Aufbauhilfegesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I Seite 4147). Diese Fassung galt bei der Verfahrenseinleitung für den Bebauungsplan Nr. 71 und gilt hier somit fort unter den voranstehend genannten Prämissen (mit o. g. Ausnahme der Vorschriften zur Planerhaltung; siehe § 233 Absätze 1 und 2 BauGB).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Aufgrund des Zeitpunktes der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach dem 23.06.2021 gemäß § 25e BauNVO, aber vor dem 07.07.2023 gemäß § 25f BauNVO, gilt zu diesem Bebauungsplan die Fassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Seite 1802). Denn gemäß der Rechtskommentierung zur BauNVO ist die erste Planauslegung ausschlaggebend, so z. B. Helmut Petz (Lehrbeauftragter der Universität München, Richter am Bundesverwaltungsgericht a. D. und Landrat in Freising, in: König, Roeser, Stock, Baunutzungsverordnung: BauNVO, 5. Auflage 2022, Seite 771, Rand-Nr. 6 zu den §§ 25 – 25e BauNVO): „Musste der Entwurf des Bauleitplans mehrmals ausgelegt werden, ist die erste Auslegung maßgeblich.“

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV): Planzeichenverordnung 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.

Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

Gemeindeordnung NRW

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136).

Im Hinblick auf die Hinweise im Bebauungsplan und sonstige, flankierende Bestimmungen gelten ergänzend unter anderem folgende Gesetze – nicht abschließende Auflistung:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils aktuellen Fassung

Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der jeweils aktuellen Fassung

Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) in der jeweils aktuellen Fassung

6 ANLAGEHINWEIS UND ERLÄUTERUNG: STELLPLATZMÖGLICHKEITEN

In der Anlage wird gezeigt, dass durch eine Kombination einer Tiefgarage bzw. eines weitgehend unterirdischen Parkdecks unter der ergänzenden Bebauung mit oberirdischen Stellplätzen ein Potenzial von fünfzig Stellplätzen im Plangebiet grundsätzlich geschaffen wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71. Dabei werden die Festsetzungen überlagert mit einer möglichen Stellplatzplanung für Autos. Im beispielartigen Parkdeck verbleiben zwei Flächen für Fahrradabstellanlagen. Allerdings wird der Großteil der Kleinkinder, welche die Kindertagesstätte besuchen, diese absehbar nicht mit dem Fahrrad aufsuchen, sondern erfahrungsgemäß von ihren Eltern gebracht. - *Verweis: Dazu siehe auch oben in Kapitel 4.2 Buchstabe H).*

7 AUSFERTIGUNGSVERMERK ZUR BEGRÜNDUNG

Der Rat der Gemeinde Lindlar hat in seiner Sitzung vom beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 71 – Kindertagesstätte Jan-Wellem-Straße – beizufügen.

Die Übereinstimmung dieser Fassung der Begründung mit der vom Gemeinderat gebilligten Fassung wird hier durch Unterschrift und Siegel bestätigt:

.....
Bürgermeister (Siegel)

Anlage zur Begründung
mit Stellplatzmöglichkeiten



| | |
|-------------------------|-----|
| | |
| 0,6 | 1,2 |
| g | II |
| OK max. = 257.0 m ü.NHN | |

| | |
|-------------------------|-----|
| | |
| 0,6 | 1,2 |
| g | II |
| OK max. = 259.0 m ü.NHN | |