

Nach der erfolgten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann nunmehr der o.g. Beschluss der öffentlichen Auslegung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 B erfolgen. An der Plandarstellung haben sich folgende Veränderungen in der Fassung zur Offenlage gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung ergeben:

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 B

Zur frühzeitigen Beteiligung lag noch keine aktuelle Vermessungsgrundlage vor, auf der der Bebauungsplan zu erstellen ist. Da (auch) für die geplante Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten des Kindergartenbetreibers die Bildung eines eigenständigen Grundstücks in grundbuchrechtlicher und liegenschaftskatastertechischer Hinsicht zwingend erforderlich ist, wurde das durch die Vermessung neu gebildete Grundstück auch für die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung herangezogen. Die Größe des Kindergartengrundstücks und damit des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung in der Fassung zur Offenlage beträgt 1.771 m². Dies ist für die Umsetzung des Raum- und Gruppenkonzeptes des geplanten Kindergartens ausreichend.

Maß der baulichen Nutzung

Die in dem Bebauungsplanvorentwurf festgesetzte GRZ von 0,4 ist erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, da die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt wird und hierdurch eine Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht möglich gewesen wäre. Daher ist zur Offenlage die Grundflächenzahl auf ein Maß von 0,3 reduziert worden. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf maximal zwei festgesetzt und ist gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung unverändert geblieben.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen wurden an dem geplanten Baukörper orientiert. Durch die Neuvermessung des Plangebietes bzw. des Vorhabengrundstücks war eine Verschiebung des Baukörpers und somit der Baugrenzen in Richtung Süden erforderlich.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze befinden sich unmittelbar an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und teilen sich in zwei Stellplatzanlagen im Norden und im Süden des Plangebietes auf. Durch die Verschiebung des Baukörpers und damit der Baugrenzen in Richtung Süden im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage war es erforderlich, die südliche Stellplatzanlage ebenfalls nach Süden an den südlichen Rand des Plangebietes zu verlagern. Auf die Zahl der Stellplätze hat diese Verschiebung keine Auswirkungen.

Planinterne Ausgleichsflächen

Gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung enthält der Bebauungsplanentwurf zur Offenlage die mit der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises abgestimmten planinternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen. Diese umfassen im Einzelnen die Anpflanzung von Hecken im Norden (M1), östlich der südlichen Stellplatzanlage (M2) sowie im Süden (M3) des Plangebietes. Darüber hinaus wird der Erhalt bzw. der gleichwertige Ersatz von zwei vorhandenen Kastanien südlich des geplanten Kindergartengebäudes festgesetzt (M4). An

der Dietrich-Bonhoeffer-Straße wird darüber hinaus die Anpflanzung von zwei Einzelbäumen festgesetzt (M5).