

# Stadt Niederkassel

## Begründung

### 1. Änderung Bebauungsplan 121Rh

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 121 Rh befindet sich im Stadtteil Rheidt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nordwestlich unmittelbar an den gepflasterten Teil der Stellplatzanlage des Sportplatzes an und umfasst Teile der Parzellen Gemarkung Rheidt, Flur 8, Nrn. 29, 103, 164, 165, 26/2 und 26/3.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,3 ha. Seine verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### 2. Rahmenbedingungen

##### 2.1 Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis als regionaler Grünzug dargestellt.

##### 2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB wird der Bebauungsplan aufgestellt, bevor die an sich notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen wurde. Der Flächennutzungsplan wird im Weg der Berichtigung nachträglich angepasst. Diese Berichtigung bedarf keiner Öffentlichkeitsbeteiligung und keiner Genehmigung durch die Kommunalaufsicht.

##### 2.3 Bebauungsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 121 Rh. Dieser setzt unter anderem Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

##### 2.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Niederkassel ein schalltechnisches Gutachten durch den TÜV Rheinland erarbeiten lassen, das die „Geräuschsituation in der Nachbarschaft des geplanten Sportzentrum ermittelt und beurteilt“.

Fazit des Gutachtens:

Im vorliegenden Schalltechnischen Gutachten wurden die Geräuschemissionen untersucht, die im Zusammenhang mit dem bestehenden „Sportpark Süd“ in Niederkassel entstehen und ob die Immissionsrichtwerte der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung in Hinblick auf die geplante Kindertagesstätte eingehalten werden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass gegen einen

Sportbetrieb und die Nutzung der Sportplatz- und Leichtathletikanlagen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, da die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Geräusche der Sportplatznutzung am geplanten Kindergarten unter Berücksichtigung des Spielbetriebes um mindestens 12dB unterschritten werden.

### **3. Grundlage des Verfahrens**

Hinsichtlich ihrer Größe spielt die Änderung des Bebauungsplanes eine eher untergeordnete Rolle. Insgesamt beträgt die Größe des Bebauungsplangebietes 121 Rh rund 10,8 ha. Für die geplante 4-gruppige Einrichtung ist eine Fläche in einer Größenordnung von 0,3 ha vorzuhalten. Insofern bleibt die planerische Grundkonzeption erhalten, die Änderung tangiert das zugrunde liegende Leitbild kaum.

Die betreffende Fläche ist derzeit abgesehen von untergeordneten Pflanzstreifen geschottert. Eine Versiegelung durch zusätzliche Gebäude (Kindergarten) lässt sich durch eine entsprechende Aufwertung der umliegenden Flächen bzw. durch eine Dachbegrünung kompensieren.

Eine Umweltprüfung ist für die Errichtung eines Kindergartens entsprechend nicht erforderlich, da die Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt

Insgesamt werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes 121 Rh durch die Errichtung eines Kindergartens nicht berührt, so dass die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchzuführen ist.

### **4. Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung**

Der Kindergartenbedarfsplan der Stadt Niederkassel zeigt einen weiterhin steigenden Bedarf für Kindergartenplätze im Stadtgebiet. In diesem Zusammenhang besteht das dringende Erfordernis, eine weitere Kindertagesstätte im südlichen Stadtgebiet zu errichten.

Eine Vorprüfung kurzfristig zu entwickelnder Bereiche zeigte, dass abgesehen von einer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 121 Rh keine Alternativen zur Verfügung stehen. Entsprechend hat der Rat der Stadt Niederkassel in seiner Sitzung am 19.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan 121 Rh insofern zu ändern, dass die Errichtung eines 4-gruppigen Kindergartens nordwestlich der bestehenden Stellplatzanlage des Sportparks ermöglicht werden kann.

Der Flächenbedarf dieser viergruppigen Einrichtung liegt bei ca. 1.300 m<sup>2</sup> für das Gebäude sowie ca. 1.700 m<sup>2</sup> für die Außenspielfläche, insgesamt also rund 3.000 m<sup>2</sup> Fläche.

Flächenbedarfe für Stellplätze erübrigen sich, da sowohl Mitarbeiter als auch Besucher der Einrichtung die bereits vorhandenen Stellplätze des Sportparks mitnutzen können.

### **5. Inhaltliche Änderung und deren wesentliche Auswirkungen**

Im Plangebiet ist zurzeit keine Bebauung vorhanden. Die betreffende Fläche ist teilweise Wiesenfläche bzw. wird als Ausweichparkplatz / Fahrradabstellanlage genutzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan 121 Rh setzt Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bzw. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze fest. Auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird sich an der Flächenausweisung einer Gemeinbedarfsfläche nichts ändern. Lediglich die Zweckbestimmung wird angepasst und lautet im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 121 Rh zukünftig „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Da hierdurch die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, kommt es im Rahmen der Umsetzung des Projektes auch nicht zu negativen Auswirkungen.

## **6. Städtebauliches Konzept**

### **6.1 Erschließung**

Erschlossen wird der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 121 Rh direkt über die im Plan festgesetzte öffentliche Stellplatzanlage, welche wiederum unmittelbar an die Südstraße und darüber an die L 269 (Mondorfer Straße) anbindet. Beabsichtigt ist darüber hinaus der Ausbau der Südstraße im Zusammenhang mit der geplanten Fortführung der Umgehungsstraße L269n (südlicher Teil).

Überdies erfolgt die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger über einen separat geführten Geh- und Radweg parallel zur Südstraße.

### **6.2 Bebauung**

Geplant ist eine eingeschossige Bebauung in Festbauweise mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach. Der Neubau wird nach Möglichkeit über eine durchgängige Barrierefreiheit verfügen.

### **6.3 Grün- und Freiflächen**

Die Grünflächen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die großzügigen Freiflächen um das geplante Gebäude herum. Zusätzlich zur Einfriedung des Plangebietes durch eine Zaunanlage ist die Anpflanzung einer umlaufenden Hecke vorgesehen. Die Außenspielfläche wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auch im Sinne der Biotopvielfalt möglichst naturnah gestaltet.

Insgesamt wird das Maß der versiegelten Flächen im Plangebiet so gering wie möglich gehalten, um auch weiterhin der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenzuwirken.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der Gesamterschließung des Bebauungsplangebietes 121 Rh wurden 2007 alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erstmalig hergestellt. Hierüber wird die zu errichtende Kindertagesstätte an alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze für Wasser, Erdgas, Elektrizität und Kanal angeschlossen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzonenausweisung der Wassergewinnungsanlage der Stadt Niederkassel und hier in der Wasserschutzzone IIIB. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hatte die Stadt Niederkassel im April 2006 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 Rh ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser durch das Ing. Büro Kühn, Auf der Kaiserfuhr 39,53127 Bonn, in Auftrag gegeben mit dem Ergebnis, dass "im Bereich des Bebauungsplans Nr. 121 Rh zwischen 1,65 m und 3,20 m unter Gelände ausreichend durchlässige Kiessande angetroffen wurde, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Dauer gewährleistet. Da das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, ist die Art der Versickerung auf die zu entwässernden Flächen abzustimmen. Flächenversickerungen und Muldenversickerungen sind nur mit Hilfe von zusätzlichen Bodenaustauschkörpern möglich, die mindestens 0,5 m in die Kiessande einbinden. Bei Mulden müssen die Höhen der Außenanlagen auf die Mulden abgestimmt werden, große Lauflängen und eine unterirdische Einleitung vermieden werden. Aufgrund der Tiefenlage der Kiessande sind Rigolen zur Entwässerung des Dachflächenwassers günstig.

## **7. Erläuterung zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Errichtung einer Kindertagesstätte wird im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans 121 Rh auch weiterhin Gemeinbedarfsfläche

festgesetzt. Die bisherige Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird ersetzt durch die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Hier ist eine Kindertagesstätte mit maximal vier Gruppen zulässig.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Um eine durchgängige Barrierefreiheit zu gewährleisten, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf eins begrenzt.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades in der Gemeinbedarfsfläche wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% wird in Ausnahmefällen für Zuwegungen und Nebenanlagen zugelassen.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im Plangebiet auf 61,0 m über NHN entspricht einem eingeschossigen Gebäude und soll die Beeinträchtigung des Ortsbildes begrenzen.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt, welche das geplante Gebäude nicht exakt erfassen und dementsprechend architektonische Spielräume lassen.

Das Nutzungsmaß wird über die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinaus durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der maximalen Gebäudehöhe und Fußbodenoberkante geregelt.

## **7.4 Baugestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

### **7.4.1 Dächer**

Obwohl die Gebäudehöhen durch entsprechende Festsetzungen begrenzt sind, bedarf es zusätzlich noch Festsetzungen zur Dachgestaltung. Insbesondere die Dachneigung spielt bei dem zulässigen Gebäude und seinem geplanten Volumen eine besondere Bedeutung. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und im Hinblick auf eine angepasste, harmonische Gestaltung der Dachlandschaft wurden Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° festgesetzt.

Um das Umfeld vor störenden Spiegelungen zu schützen, wurden Dacheindeckungen mit reflektierenden Oberflächen ausgeschlossen. Lediglich die Nutzung der Dachflächen für regenerative Energien wird ausnahmsweise zugelassen.

Zulässig ist darüber hinaus aus ökologischen Gründen Dachbegrünungen.

### **7.4.2 Fassaden**

Damit sie keine störende Wirkung entwickeln, wurden glänzende und reflektierende Materialien, insbesondere Metallverkleidungen, als Verkleidung der Fassaden ausgeschlossen.

## **7.5 Einfriedungen**

Dem Sicherheitsbedürfnis entsprechend werden im Hinblick auf den Schutz der betreuten Kinder Einfriedung ist als offene Stabgitterzäune in einer Höhe bis 1,80 m zugelassen, teilweise in Kombination mit einer Heckenpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Hecke (z.B. Feldahorn, Hainbuche), welche wiederum die Wahrnehmbarkeit der Zaunanlage reduzieren soll.

## **7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. und Nr. 25 a) und b) BauGB)*

Um den zu betreuenden Kindern in der Kindertagesstätte ein möglichst naturnahes Umfeld zu bieten, sollen die nicht überbauten Freiflächen im Kindergartenaußengelände soweit möglich mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Rasen dauerhaft begrünt und erhalten werden.

Darüber hinaus sind auch zur räumlichen Gliederung der Bauflächen insgesamt mindestens 16 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume innerhalb der nicht überbauten oder unterbauten Flächen zu pflanzen, die im Rahmen der vorhergehenden Baumaßnahmen entfernt werden müssen. Auch diese Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen.

Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme der Kindertagesstätte fertig zu stellen, damit ein zeitnaher Anwuchs der Pflanzen und damit eine schnelle Einbindung der Fläche in die umgebenden Freiflächen erfolgt.

## **8. Umweltbelange / Beurteilung der Schutzgüter**

### **8.1 Bestandssituation**

Das Plangebiet wird südwestlich durch die bestehende Stellplatzanlage des Sportparks begrenzt und umfasst eine Fläche von rund 0,3 ha, welche in Richtung Norden zur Versickerungsmulde leicht abfällt. Derzeit wird die Fläche teilweise als Fahrradabstellanlage genutzt bzw. liegt ungenutzt. Sie ist durch zwei Pflanzbeete gegliedert und im Randbereich mit Sträuchern und kleinkronigen Bäumen bepflanzt.

### **8.2 Beurteilung der Schutzgüter**

#### Schutzgut Mensch

Aufgrund der großen Entfernung der nächsten Wohnbebauung zum Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Ebenso ist ein Verlust von Erholungsraum für die Öffentlichkeit auszuschließen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen. Durch das Biotopkataster der LANUV (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung NRW) erfasste Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld sind darüber hinaus nicht Bestandteil eines europäischen Schutzgebietes. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie kommen ebenfalls nicht vor.

Auch liegen keine konkreten Hinweise oder Beobachtungen seitens der Stadt oder der Fachbehörden über das Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet vor.

#### Schutzgut Boden

Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Die Böden sind mäßig anthropogen überprägt (Rasenfläche, geschotterte Stellplatzanlage). Die zukünftige Bodenversiegelung soll unter anderem durch die Doppelnutzung der bereits vorhandenen Stellplatzanlage am Sportplatz reduziert werden.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, jedoch grenzt nordwestlich an das Plangebiet eine Senke an, welche bei Starkregenereignissen als Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsmulde dient.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplante Nutzung ist nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Klima/Luft

Durch den zunehmenden Ziel- und Quellverkehr kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen. Die Änderung der lufthygienischen und der klimatischen Situation ist jedoch als zu vernachlässigend bewertet. Im Umfeld bleiben weite Teile der die Sportanlage umgebenden Grün- und landwirtschaftlichen Flächen unversiegelt.

#### Schutzgut Landschaft, und Erholungseignung

Aufgrund der bisherigen Nutzung als geschotterte Ausweichstellplatzanlage sind im Plangebiet keine erholungswirksamen Strukturen vorhanden.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter sind nicht vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zurzeit liegen keine Angaben zu Bodendenkmälern vor. Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG werden beachtet und unter den Hinweisen im Rahmen der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

#### Wechselwirkung der Schutzgüter

Planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind auf Grund der bestehenden Nutzung und der geringen Flächengröße des Plangebietes nicht zu erwarten.

### **8.3 Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind, weshalb auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.