



RÖSRATH stadt

Bebauungsplan

Nr. 125 „KiTa Sommerberg“

Anlage zur Sitzungsvorlage 46/ 2020 II - 2

Teil C - Begründung

Stand: 08.10.2021

Stadtplanung Architektur Immissionsschutz

Dipl.-Ing. Christian Deichmüller

Schubertstraße 11a

56179 Vallendar

tel.: +49 261 6679335 fax: +49 322 21563911

eMail: christian.deichmueller@t-online.de



Inhalt

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Planverfahren	4
3. Rechtsgrundlagen	4
4. Bestandteile des Bebauungsplanes	5
5. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
6. Planungsstand KiTa	5
7. Situation im Plangebiet	6
8. Erfordernisse aus der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und sonstige Rahmenbedingungen	6
8.1 Landesentwicklungsplan NRW	6
8.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)	8
8.3 Landschaftsplan	9
8.4 Flächennutzungsplan	10
9. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken	11
10. Erschließung	11
10.1 Erschließung / Medien	11
10.2 Niederschlagswasser	11
10.3 Abwasser	12
10.4 Verkehrliche Erschließung	12
- Anbindung an die K 40	
- Ruhender Verkehr	
- Öffentlicher Personennahverkehr	
11. Umweltbelange	13
11.1 Landschaftsplanung, Artenschutzrechtliche Prüfung, Ergebnisse, Eingriffsbewertung etc.	13
11.2 Gewässer	14
11.3 Baugrund, Böden, Grundwasser	14
11.4 Altlasten	15
12. Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
12.1 Baudenkmale	15
12.2 Bodendenkmale	15
13. Festsetzungen des Bebauungsplanes	16

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Stellplätze

Landschaftspflege

- Private Grünflächen
- Festsetzung / Erhalt von Bäumen
- Artenschutz

Ver-und Entsorgung

- Niederschlagswasser

14. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	18
15. Kosten und Finanzierung	18

Anlagen zur Begründung

1. Umweltbericht, Büro für Umweltplanung Haese, Stolberg / Rhld im September 2021
2. Artenschutzfachbeitrag (ASP - Stufe II) – Faunistik und Umweltplanung, Mechthild Höller, Leverkusen im August 2021
3. Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen im März 2020
4. Versickerungsgutachten zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund, UBC, Overath im September 2021

Teil C - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

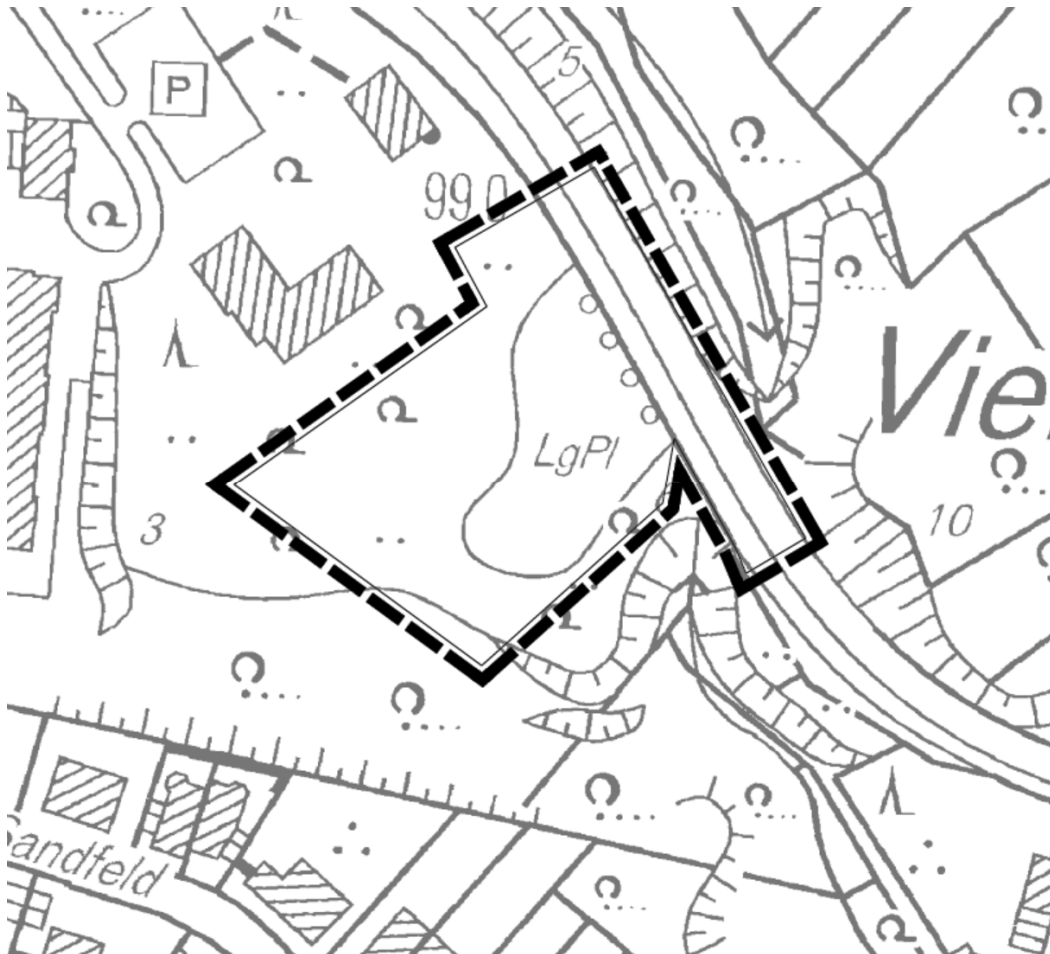
Der Auftraggeber, die Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Mitte e.V. Köln plant an der Straße Am Sommerberg in Rösrath den Neubau einer Kindertagesstätte.

Die baurechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens soll im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 125 „KiTa Sommerberg“ geschaffen werden. Grundlage bildet ein Entwurfskonzept des Architekturbüros Sassendorf & Pischke, Köln.

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich „Flächen für die Forstwirtschaft“ dar und wird im Parallelverfahren durch die Stadt Rösrath angepasst.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist nachfolgend dargestellt. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,5 ha.

Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt:



2. Planverfahren

Die Stadt Rösrath hat in der Stadtratssitzung vom 08.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 125 „KiTa Sommerberg“ gefasst. Aufgrund einer planungsbedingten Veränderung des Geltungsbereiches wurde der Aufstellungsbeschluss in dieser oben dargestellten neuen Abgrenzung am 01.02.2021 erneut gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird im 2-stufigen Regelverfahren durchgeführt.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.02.2021 bis 26.03.2021 durchgeführt, die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV.NRW.2016 S.934) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV.NW.1995 S.926)

7. Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße K40 Am Sommerberg, die die Hauptstraße in Rösrath (L 284) mit dem Ortsteil Forsbach (Bensberger Straße verbindet).

Nördlich grenzt das Gelände der AWO-Tochtergesellschaft „Der Sommerberg“ an, die hier Aufgaben im ambulanten und stationären Bereich der Kinder-, Jugend- und Familienhilfe sowie in der Eingliederungshilfe bietet.

Geprägt ist der Bereich entlang der Straße Am Sommerberg in weiten Teilen durch den hier vorhandenen Wald eines Landschaftsschutzgebietes.

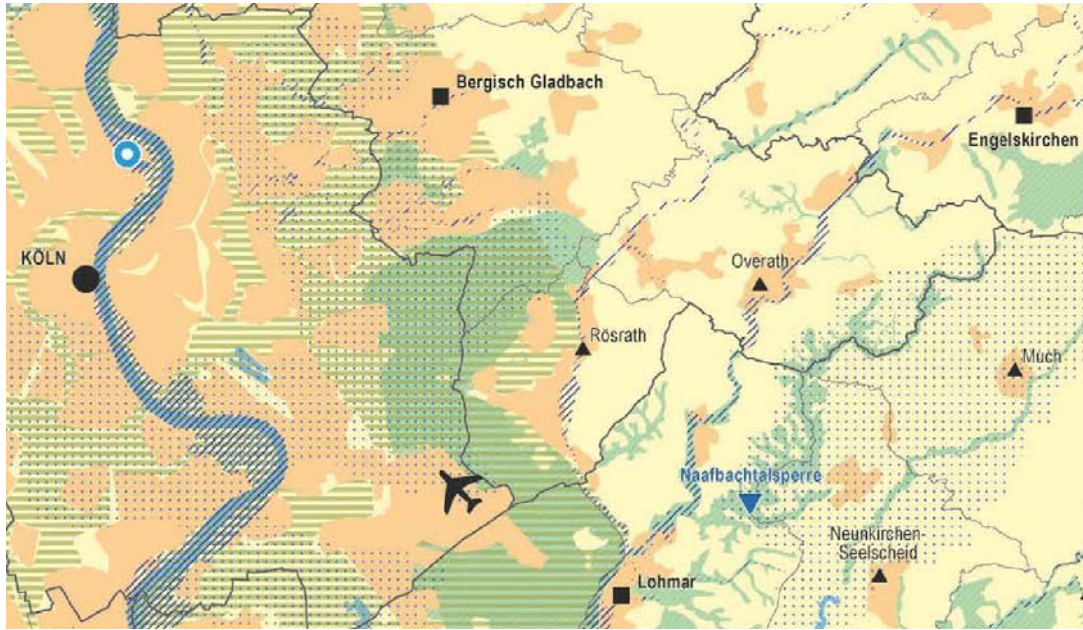
8. Erfordernisse aus der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und sonstige Rahmenbedingungen

8.1 Landesentwicklungsplan NRW

Neben den grundsätzlichen raumordnerischen Vorgaben im Raumordnungsgesetz des Bundes wird in NRW die Siedlungsflächenentwicklung durch den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) gesteuert. Der LEP NRW ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Auf der Grundlage von Zielen und Grundsätzen des LEP NRW werden in den Regionalplänen die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung konkretisiert.

Um die konkurrierenden Raumnutzungen steuern zu können, gibt der LEP NRW die Ziele und Grundsätze für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und für die Darstellung von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) vor. Eine bedarfsgerechte und flächensparende Neudarstellung von Siedlungsflächen ist weiterhin zentrale Leitvorstellung des Landesentwicklungsplans. Gemäß LEP NRW soll die Siedlungsentwicklung, also die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnen und Gewerbe, grundsätzlich in den festgelegten Siedlungsbereichen stattfinden. Es gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor der Neuinanspruchnahme von Flächen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Rösrath als Grundzentrum festgelegt.



Ausschnitt aus der zeichnerischen Festlegung

Festlegungen

- Oberzentren
- Mittelzentren
- ▲ Grundzentren
- Landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben
- ✈ Landes- bzw. regionalbedeutsame Flughäfen
- Landesbedeutsame Häfen
- Gebiete für den Schutz der Natur
- ▨ Überschwemmungsbereiche
- ▨ Gebiete für den Schutz des Wassers
- ▼ Talsperren - geplant

Nachrichtliche Darstellungen

- Siedlungsraum* (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen)
- Freiraum
- ▨ Grünzüge*
- Oberflächengewässer
- Braunkohlenabbau
- Landesgrenze
- Regionale Planungsgebiete
- Kreisgrenzen
- Gemeindegrenzen

*entsprechend dem Stand der Regionalplanung am 1.1.2016

Legende der zeichnerischen Festlegung

8.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Die Stadt Rösrath liegt im Geltungsbereich des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln, Stand Oktober 2013). Gemäß § 18 Abs. 1 LPlG NRW legen die Regionalpläne auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest. Als Ziel der Raumordnung bildet der Regionalplan eine Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinde an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Bezirksregierung Köln ist die Stadt Rösrath in der „ländlichen Zone - L“ als „Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums“ eingeordnet.

Das Plangebiet selbst ist nach Darstellung des GEP allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), Ausschnitte aus der zeichnerischen Darstellung sowie der Legende sind nachfolgend dargestellt:



Ausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan (GEP)

LEGENDE

<p>1. Siedlungsraum</p> <ul style="list-style-type: none">  Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)  ASB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:  Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen  Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GfB), u.a.:  Kraftwerke und einschlägige Nebenbetriebe  Abfallbehandlungsanlagen  GfB für flächenintensive Grossvorhaben  GfB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:  Standorte des kombinierten Güterverkehrs <p>2. Freiraum</p> <ul style="list-style-type: none">  Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche  Waldbereiche  Oberflächengewässer <p>Freiraumfunktionen</p> <ul style="list-style-type: none">  Schutz der Natur  Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung  Regionale Grünzüge 	<p>3. Verkehrsinfrastruktur</p> <p>Straßen unter Angabe der Anschlußstellen</p> <p>Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none">  Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen  Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung <p>Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none">  Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen  Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung  Sonstige regional/planerisch bedeutsame Straßen (Bestand und Planung) <p>Schienerwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen</p> <p>Schienerwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstige großräumigen Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none">  Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen  Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung <p>Schienerwege für den überregionalen und regionalen Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none">  Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen  Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung  Sonstige regional/planerisch bedeutsame Schienerwege (Bestand und Planung) <p> Wasserstraßen</p> <p> Eisenbahnen</p>
---	--

Ausschnitt aus der Legende zum GEP

8.3 Landschaftsplan

Der rechtskräftigen Landschaftsplan „Südkreis“ (siehe folgende Abbildung) des Rheinisch-Bergischen Kreises stellt im Bereich der Fläche der geplanten KiTa (s. roter Punkt) Landschaftsschutzgebiet dar.

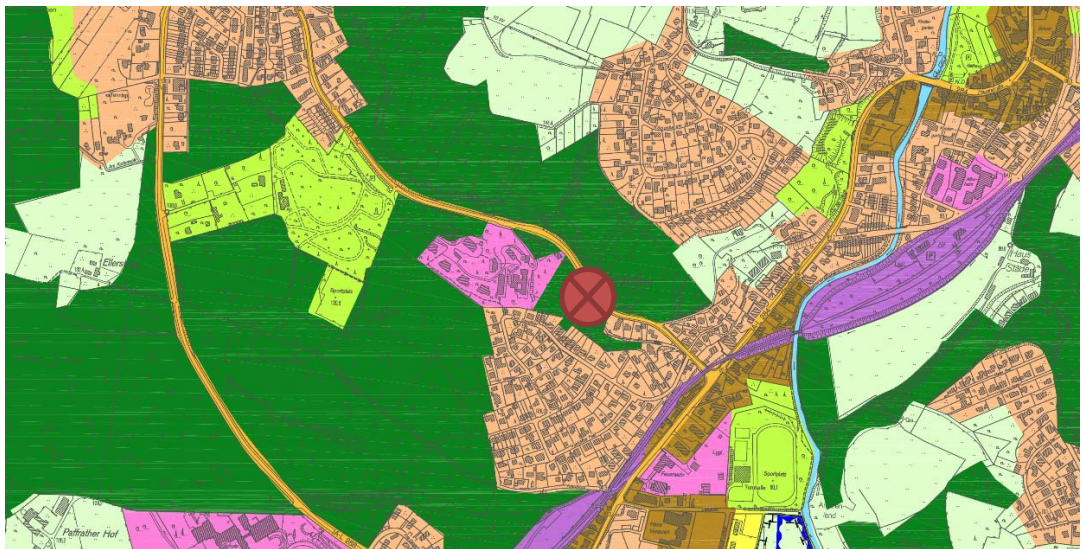


Für diesen der „Bergischen Hochfläche bei Rösrath“ zuzurechnenden Bereich sind insbesondere folgende Schutzziele hervorzuheben

- Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der vielgestaltigen Kulturlandschaft (§ 21, Satz 1 Buchstabe a LG)
- Sicherung der Biotopverbundfunktion (§ 21, Satz 1 Buchstabe a LG)
- Erhaltung und Entwicklung der Quellbereiche, Bäche und Siefen (§ 21, Satz 1 Buchstabe a LG)
- Erhaltung und Entwicklung laubholzdominierter Waldbereiche (§ 21, Satz 1 Buchstabe a, b und c LG)

8.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (siehe folgende Abbildung) der Stadt Rösrath stellt im Plangebiet Flächen für die Forstwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch die Stadt Rösrath angepasst.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, Lage des Geltungsbereichs s. roter Punkt

Mit Schreiben vom 02.12.2019 hat die Bezirksregierung Köln auf die Landesplanerische Anfrage der Stadt Rösrath bestätigt, dass gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplans „KiTa Sommerberg“ hin zu einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

9. Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurden seitens der Bürger keine Bedenken geäußert, es erfolgten Hinweise auf vorhandene Tierarten.

Seitens der Träger Öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen geäußert. Insbesondere angesprochen wurde

- der Konflikt mit den Schutzziele des Landschaftsplanes (s. Pkt. 8.3)
- aus Sicht der Grundwasserbewirtschaftung das Erfordernis eines Nachweises der Verträglichkeit des Vorhabens auf die natürlichen hydrogeologischen und hydrologischen Gegebenheiten
- bzgl. des Bodenschutzes ist ein Bodengutachten vorzulegen
- bzgl. der anfallenden Oberflächenwässer ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen
- bzgl. der vorhandenen Oberflächengewässer (Sommerberger Bach, Quellzufluss) ist der gesetzlich geforderte Gewässerrandstreifen nach § 31 LWG von baulichen Anlagen freizuhalten
- um die Belange des Bodendenkmalschutzes berücksichtigen zu können, ist eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchzuführen

10. Erschließung

10.1 Erschließung / Medien

Die Erschließung bzgl. Gas-, Wasser- und Strom sowie der Medien ist über die Straße Am Sommerberg gesichert.

10.2 Niederschlagswasser

Bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde ein Versickerungsgutachten erstellt. Aufgrund des Bodenaufbaus und der für eine Versickerungsanlage zur Verfügung stehenden Fläche wird die Versickerung des anfallenden Dach- und Fahrflächenwassers über eine Rigolensystem aus Sickerblöcken ausgeführt werden, so dass auch sichergestellt ist, dass kein Niederschlagswasser in den Sommerberger Bach abgeleitet wird. Die Rigole ist im nördlichen Bereich des Projektareals unterhalb der Stellplatz-/Fahrflächen vorgesehen. Die Versickerung wurde entsprechend textlich festgesetzt.

Weiterhin ist durch bauliche Maßnahmen auszuschließen, dass anfallendes Oberflächenwasser von den befestigten Flächen auf das Kreisgrundstück (K 40) gelangt.

10.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen in der Straße Am Sommerberg vorhandenen Mischwasserkanal.

10.4 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an die K 40

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Kreisstraße K 40 – Am Sommerberg.

Der Streckenabschnitt, an den die Zufahrt angebunden werden soll, liegt außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Die zulässige Geschwindigkeit in dem betrachteten Bereich beträgt derzeit 70 km/h.

Das Grundstück der Kita soll mittels einer 5,00 m breiten Zufahrt an die Straße K40 angeschlossen werden. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten wurden für den Bereich des Anschlusses die Sichtdreiecke für die Fahrbahn (analog zur RAS06) und den Geh-/Radweg überprüft, die durch die zulässige Höchstgeschwindigkeit vorgegeben sind.

Eine Überprüfung der Sichtdreiecke für die Fahrbahn bei der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h ergab, dass die erforderlichen Sichtverhältnisse nicht gewährleistet sind. Einbauten in den Sichtfeldern sind nicht vorhanden. Daraufhin wurden die Sichtdreiecke für andere zulässige Höchstgeschwindigkeiten überprüft.

Aus dieser Überprüfung ergab sich, dass bei einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h die Sichtdreiecke eingehalten werden. Auch die Sichtdreiecke für den vorhandenen Geh-/Radweg werden eingehalten. Vor diesem Hintergrund ist bei Umsetzung der Planung sicherzustellen, dass diese Geschwindigkeitsbeschränkung durch verkehrspolizeiliche Anordnung erfolgt, auch bereits im Zeitraum der Baumaßnahme.

Auch wurde eine Überprüfung der Schleppekurven durchgeführt. Hieraus ergab sich, dass die geplante Zufahrtsbreite von 5,00 m für den Begegnungsverkehr PKW/PKW ausreichend ist. Vom Fachplaner wird empfohlen die Mittellinie der Zufahrt zu markieren um zu verhindern, dass ein ausfahrendes Fahrzeug sich in der Mitte aufstellt und so die gesamte die Zufahrt blockiert wird und ein Rückstau auf der Straße K40 entsteht.

Ruhender Verkehr

Im Ergebnis von Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger und der Stadt Rös-rath ist festzuhalten, dass aufgrund der Erschließungssituation durch eine über die Mindestanforderungen hinausgehende Anzahl von Stellplätzen verhindert werden muss, dass der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße durch den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr behindert wird. Bei einem zu schaffenden Stellplatzplangebot wird vor diesem Hintergrund im Rahmen der Objektplanung derzeit von 28 Stellplätzen ausgegangen, wobei hier von einer Stellplatzbreite von 2,5 m ausgegangen wurde. Reduziert man die Stellplatzbreiten auf 2,3 m, stünden auf gleicher Fläche 30 Stell-plätze zur Verfügung.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie 423 der RVK - Regionalverkehr Köln GmbH) angebunden. Die Buslinie bedient die Strecke von Bergisch Gladbach Bensberg über den Busbahnhof Rös-rath nach Köln Köln/Bonn Flughafen Terminal 2.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe am Haus Sommer-berg.

11. Umwelbelange**11.1 Landschaftspflege, Artenschutzrechtliche Prüfung, Ergebnisse, Eingriffs-bewertung etc.**

Durch die Beanspruchung der natürlich gewachsenen Waldfläche durch den geplan-ten Neubau der KiTa ist das Schutzgut „Landschaft, Tiere und Pflanzen“ betroffen. Vor diesem Hintergrund wurde das geplante Bau-feld gegenüber der ursprünglichen Planung (Darstellung im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung) in nordwestliche Richtung verschoben sowie das Plangebiet im südlichen Bereich verkleinert, so dass die Waldflächen in Hanglage nunmehr außerhalb des Plangebietes liegen und erhalten bleiben können. Auch können so die gesetzlich erforderlichen Abstände zu den angrenzenden Gewässerböschungen deutlich eingehalten werden.

Der verbleibende Verlust von Waldfläche ist nach Landesforstgesetz auszugleichen. Außerdem erfolgt ein Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bun-desnaturschutzgesetz. Beide Anforderungen werden durch eine abgestimmte Öko-Kontomaßnahme im Bereich des Naturschutzgebietes Steeger Berg“ (Abschnitt II) in der Gemarkung Engelsdorf (Gemeinde Kürten) erfüllt, deren Durchführung und Finanzierung zwischen Bauherr und dem Rheinisch-Bergischen Kreis vertraglich

vereinbart wird. Diese vertragliche Regelung ist Grundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Gesetzlich geschützte Vogelarten des Waldes sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens nicht signifikant betroffen, auch die sonstigen geschützten und planungsrelevanten Tierarten, insbesondere Fledermäuse, verlieren keinen essentiellen Lebensraum. Auf Grundlage der Empfehlungen aus dem Artenschutzfachbeitrag (ASP – Stufe II) von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Wirkfaktoren werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, so dass keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte zu erwarten sind.

Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag sind der Begründung als Anlage beigelegt.

11.2 Gewässer

Am östlichen Rand des Plangebiets quert verrohrt der Sommerberger Bach die K 40 und tritt in ca. 5 m Tiefe in einem Geländeeinschnitt am Plangebietsrand zu Tage. Von hier verläuft er in südöstliche Richtung.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Träger Öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass nach § 31 (4) LWG für baulichen Anlagen von der Böschungsoberkante ein Abstand von 5 m einzuhalten ist. Gleiches gilt für den verrohrten Teil, bei dem sich der Abstand von der Rohr-Außenkante bemisst. Vor diesem Hintergrund wurde die Planung insoweit angepasst, dass die für den KiTa-Neubau vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche in nordwestliche Richtung verschoben wurde. Auch ist darauf hinzuweisen, dass das LWG zwischenzeitlich dahingehend geändert wurde, dass für bauliche Anlagen nur noch ein Abstand von 3 m zur Böschungsoberkante von Gewässern erforderlich ist und so ein ausreichend großer Abstand (> 7,0 m) gewährleistet ist.

11.3 Baugrund, Böden, Grundwasser

Seitens des Bauherrn wurde das Büro Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG mit der Erstellung eines geotechnischen Gutachtens beauftragt, das im März 2020 erstellt wurde und als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Aufgrund der Ergebnisse ist für den geplanten Neubau eine Bohrpfahlgründung erforderlich. Im Bereich der vorgesehenen Stellplätze ist die vorhandene Festigkeit im Erdplanum zu gering, um die Verkehrsflächen allein mit der Mindestdicke des standardisierten Oberbaus nach RStO 12 auszuführen- Hier sind baugrundbedingte Zusatzmaßnahmen erforderlich.

In den durchgeführten Bohrungen war das Bohrgut vereinzelt ab Tiefen zwischen 2,9 m und 5,3 m unter Flur als auf Hang.- und Grundwasser stark „vernäht“. Aufgrund der geplanten Höhenlage der Fußbodenoberkante (OKF EG) spielt jedoch Hang- und Grundwasser ungeachtet seiner saisonalen Schwankungen keiner Rolle. In der oberen Schicht stehen in Anschüttungen vorwiegend sandig-kiesige Kornverteilungen an, die gut wasserdurchlässig sind.

11.4 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen

12. Denkmalschutz und Denkmalpflege

12.1 Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „KiTa Sommerberg“ sind keine Baudenkmale bekannt.

12.2 Bodendenkmale

Grundsätzlich sind bei Entdeckung von Bodendenkmälern die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) zu beachten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde vom LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland darauf hingewiesen, dass Funde im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst auf eine mögliche Bearbeitungsstelle oder einen Siedlungsplatz hinweisen können. Auch wenn konkrete Hinweise auf einen archäologischen Fundplatz bislang nicht vorliegen ist nicht auszuschließen, dass sich auf der Fläche Spuren einer steinzeitlichen Nutzung wie beispielsweise Artefakte aus Feuerstein und Quarzit oder auch Strukturen wie Feuerstellen o.ä. erhalten haben. Um ggf. auftretende archäologische Befunde dokumentieren zu können, ist der Beginn der Bauarbeiten der Gebietserschließung dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland, Bonn anzuzeigen und vor Baubeginn nach Maßgabe der vom LVR vorgegebenen Untersuchungsparameter eine archäologische / geoarchäologische Sachverhaltsermittlung durchzuführen.

Der Hinweis wird in die Textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufgenommen.

11. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Plangebietes wird für die der Bebauung zuzuführenden Flächen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird für den geplanten Kindertagesstätten-Bau eine maximale 2-Geschossigkeit festgesetzt.

Es wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

Um den Objekt- und Umweltaanforderungen gerecht zu werden, wird, um die Kita entsprechend den zwingenden Anforderungen nutzen zu können, der Geltungsbereich / Nutzungsbereich eng gefasst. Vor diesem Hintergrund wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten ohne Obergrenze zugelassen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich an der geplanten Bebauungs- / Nutzungskonzeption.

Stellplätze

Um Behinderungen auf der öffentlichen Erschließungsstraße (K 40) zu vermeiden, werden für die geplante Kindertagesstätte in der vorliegenden Konzeption (Stand Objektplanung siehe Seite 5) 28 Stellplätze bei einer Stellplatzbreite von 2,5 m nachgewiesen. Bei einer Reduktion der Stellplatzbreiten auf 2,3 m sind auf gleicher Fläche 30 Stellplätze möglich.

Landschaftspflege

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Private Grünflächen

Im Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der erforderlichen Außen- / Freiraumnutzung der Kindertagesstätte dienen soll. Zur Unterbringung von Geräten und erforderlicher Ausstattung zur Nutzung und Unterhaltung dieses Außenbereichs

wird ohne besondere Verortung in der privaten Grünfläche ein für diese Außenanlagennutzung dienendes Nebengebäude mit einem umbauten Raum von maximal 60 m³ zugelassen.

Festsetzung / Erhalt von Bäumen

Obwohl sich der Eingriff durch die Baumaßnahmen selbst auf den angeschütteten Lichtungsbereich beschränkt, geht durch KiTa, Stellplätze, private Erschließung und das Herrichten des Außengeländes Baumbestand verloren. Innerhalb der privaten Grünfläche werden einzelne prägende und erhaltenswerte Bäume zeichnerisch und textlich zur Erhaltung festgesetzt.

Artenschutz

Um die artenschutzrechtlichen Belange in erforderlichem Umfang zu berücksichtigen, werden die Empfehlungen aus dem als Anlage der Begründung beigefügten Artenschutzfachbeitrag textlich festgesetzt.

- Um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten zu vermeiden, wird die Terminierung einer zulässigen **Baufeldfreimachung** außerhalb der Wochenstubenzeit sowie der Paarungszeit erforderlich. Demzufolge wird eine Baufeldfreimachung durch eine textliche Festsetzung ausschließlich zwischen dem 01. November und dem 28. Februar zugelassen.
- Entsprechend auch den Empfehlungen aus dem Artenschutzfachbeitrag wird, um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in den Sommermonaten zu vermeiden, eine **zeitliche Beschränkung von Bauarbeiten** (Baulärm, starkes Arbeitslicht) textlich festgesetzt.
- Zur **Vermeidung eines potentiellen Verlustes von Quartieren** der nachgewiesenen Fledermausarten im Zuge der Baufeldfreimachung sind zur Bewahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der nachgewiesenen Fledermausarten Maßnahmen (Anbringung von Fledermauskästen) zu ergreifen sowie deren Funktion dauerhaft sicherzustellen.
- Im Sinne des Artenschutzes sind **insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen** im Außenbereich zu wählen.

Ver- und Entsorgung**Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser wird über ein Rigolensystem im Bereich der Stellplatzfläche zur Versickerung gebracht. Hierzu erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung.

12. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

Plangebiet gesamt	3.175 m²		
davon:	1.607 m ²	Gemeinbedarfsfläche	
		davon: 693 m ²	Überbaubare Grundstücksfläche
	921 m ²	private Grünfläche	
	647 m ²	Öffentliche Verkehrsfläche	

13. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Investor, die AWO Arbeiterwohlfahrt, Bezirksverband Mittelrhein e.V. Köln getragen.