STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan S 91, Blatt 8a, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Uckendorfer Straße, Rotter See

Erweiterung Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte

Offenlage, Stand: 15.11.2018

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 i. V. § 13a BauGB

Bebauungsplan S 91, Blatt 8 a, 2. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Rotter See, Bereich Uckendorfer Straße, Rotter See

(Erweiterung Fläche für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte)

1. Plangebiet

Der Bebauungsplan S 91, Blatt 8 a, 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 03.08.2013, liegt im Stadtteil Rotter See und wird von der Kriegsdorfer Straße im Westen und der Uckendorfer Straße im Norden begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an einen ca. 35 m breiten Grünzug zwischen der Grünanlage Haus Rott und dem Ufer des Rotter Sees. Südlich bezieht das Plangebiet die ufernahe Wasserfläche des Rotter See mit der Flachwasserzone der Badestelle und der Liegewiese mit ein. An der Ecke Kriegsdorfer Straße / Uckendorfer Straße befindet sich die Eissporthalle „Icedome“. Die 1. Änderung wurde zur Ansiedlung einer Kindertagesstätte aufgestellt, die inzwischen realisiert ist und vom Verein für inklusive Bildung im Rhein-Sieg-Kreis e.V. unter dem Namen „Heidepänz“ als inklusives Kinder- und Familienzentrum betrieben wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Gemeinbedarfsfläche der bestehenden Kindertagesstätte „Heidepänz“ sowie die östlich angrenzende öffentliche Grünfläche bis an den Verbindungsweg vom Stadtteilpark Rotter See zum Seeufer, die sich in der Örtlichkeit als randlich verbuschter Bereich darstellt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von knapp 6.300 qm.

2 Bisherige planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan 2003 für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, ist das Planänderungsgebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der 2. Änderung überwiegend Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dar, der Erweiterungsbereich von ca. 1.100 qm ist derzeit als Grünfläche ausgewiesen. Die Festsetzungen der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes weichen von dieser Darstellung ab und sollen im Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) angepasst werden.

2.2 Landschaftsplan

Die Uferzone des Rotter Sees liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes in der Fassung der 2. Änderung ist der Rotter See als ein Bereich zur „Wiederherstellung einer in Ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft“ dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes konzentriert sich auf Flächen oberhalb des Steilufers, die nicht vom Landschaftsplan erfasst sind.

2.3 Bebauungsplan

Die 2. Änderung betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplanes S 91, Blatt 8a, 1. Änderung, der am 03.08.2013 rechtskräftig wurde und für den Änderungsbereich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und öffentliche Grünfläche mit einer überlagernden Festsetzung zur Bepflanzung ausweist. Die Planänderung geht hervor aus dem Urplan S 91, Blatt 8a, der hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein privates Spaßbadprojekt schaffen sollte, das dann später unter städtischer Regie an der Agger als das heutige „Aggua Troisdorf“ realisiert wurde. Der zurzeit noch gültige Restplanbereich setzt hier angrenzend das Sondergebiet „Eissporthalle und Wasserpark“ fest. Der Teil Wasserpark ist in Form einer Freibadestelle realisiert. Auf den überbaubaren Flächen für das nicht realisierte Hallenbad wird im Sommer geparkt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planänderung

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2013 hatte zum Ziel, im Rahmen des Ausbaus der städtischen Kindertageseinrichtungen und zur Umsetzung der Verpflichtungen aus dem Kinderförderungsgesetz eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau der heute bestehenden Kindertagesstäte „Heidepänz“ auszuweisen. Daneben wurden die vorhandene Eissporthalle an der Uckendorfer Straße sowie weitere Flächen am Nordufer des Rotter Sees neben der Eissporthalle als eine Flächenreserve für Freizeitnutzungen im Rahmen der Flächennutzungsplandarstellung „Sport- u. Freizeitpark“ ausgewiesen und vorgehalten.

Im Rahmen des U3-Ausbauprogramms wurde die bestehende integrative Einrichtung in freier Trägerschaft („Verein für inklusive Bildung im Rhein-Sieg-Kreis e.V. - Heidepänz) aus Altenrath an die Uckendorfer Straße verlagert. Dort werden neben heilpädagogischen Gruppen in gemischten Gruppen nicht behinderte und behinderte Kinder gemeinsam betreut. Zurzeit hat die Einrichtung insgesamt 6 Gruppen, teils heilpädagogisch, teils gemischt.

Im Rahmen der aktualisierten Kindertagesstätten-Bedarfsplanung wurde für den Sozialraum Sieglar, Oberlar, Rotter See) die Errichtung einer weiteren Gruppenform II beschlossen, die nach umfassender Prüfung aller Möglichkeiten an der KiTa „Heidepänz“ sinnvoll und möglich ist. Diese soll in Abstimmung mit dem Eigentümer und Betreiber der KiTa jedoch nicht an das bestehende Gebäude angebaut werden, sondern in Form eines separaten Gebäudes in Modulbauweise erfolgen.

3.2 Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist es, die ca. 5.100 qm große Gemeinbedarfsfläche der bestehenden Kindertagesstätte „Heidepänz“ nach Osten um ca. 1.200 qm zu erweitern und damit den bei der Fortschreibung des Kindertagesstätten-Bedarfsplanes festgestellten Bedarf zu decken. Die geplante Bauhöhe entspricht mit einem Vollgeschoss der bestehenden Einrichtung und den nutzungsspezifischen Anforderungen für eine barrierefreie Gebäudekonzeption auf einer Ebene.

Der Abstand zum uferseitigen Weg orientiert sich am Bestandsgebäude. Der seitliche, als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Grünstreifen zur östlichen Plangebietsgrenze wird durch die geplante Erweiterung reduziert. Die Fläche der Kindertagesstätte rückt bis an den Weg heran.

4 Umweltbelange, Änderungsverfahren ohne Umweltprüfung

4.1. Planänderung ohne Umweltprüfung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird der Plan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) geändert. Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes S 91, Blatt 8 a weist ein 30.600 qm großes Sondergebiet aus mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt damit 12.240 qm. Durch die zweite Änderung wird die überbaubare Fläche um ca. 275 qm erweitert.

Da im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang auch kein anderer Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird, erreicht die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche nicht den Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Für den Bebauungsplan wird deshalb keine formelle Umweltprüfung durchgeführt, sodass auch der Umweltbericht entfällt.

Der Bebauungsplan S 91, Blatt 8a wurde in seiner Urfassung unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit einem landschaftspflegerischen Begleitplan aufgestellt, der die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz sowie die daraus entwickelten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält. Die Maßnahmen wurden zeichnerisch und textlich festgesetzt. In der 1. Planänderung wurden die Ausgleichsmaßnahmen übernommen und nur in der Anordnung räumlich dem neuen Kindertagesstättenprojekt angepasst.

Im Zuge der 2. Änderung, die eine Nachverdichtung zugunsten der Gemeinbedarfsnutzung „Kindertagesstätte“ darstellt, werden 1.100 qm Ausgleichsfläche (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) im Wege der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Anspruch genommen. Der Eingriff für die Neuplanung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht ausgeglichen. Da bereits die 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden ist und die Ausgleichsmaßnahmen ohne Ausgleichsverpflichtung als Bestandteil des öffentlichen Grünzuges Rotter See / Haus Rott aus dem Urplan übernommen worden sind, entfällt die Maßnahme G 2.2 (Extensivwiese mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen) ersatzlos. Die Einzelbäume und Baumgruppen konzentrieren sich weitgehend auf den neu festgesetzten randlichen Grünstreifen von 3 m Breite und bleiben dort erhalten.

4.2. Artenschutz, Altlasten und Bodendenmale

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes S 91, Blatt 8 a ist ergänzend eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch die Stadt Troisdorf im November 2012 durchgeführt worden. Die Artenschutzvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Bebauungsplanänderungen keine Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind. Im Zuge der 2. Änderung ist die Artenschutzprüfung aktualisiert worden. Sie ist als **(Anlage)** der Begründung beigefügt.

Im Änderungsbereich ist eine kartierte Altablagerung (Bodenauffüllung) bekannt, die unter der Nr. 5108-0050-0 im Kataster des Rhein-Sieg-Kreises geführt wird. Aufgrund der Erstbewertungsuntersuchung vom 08.10.1991 durch das Baugrundlabor Batke wurde in zwei Rammkernsondierungen eine Tiefe von bis zu 1,70 m unter GOK festgestellt. Das Verfüllmaterial enthielt schluffigen Sand mit vereinzelten Ziegel-, Kohle- und Betonresten. Die Analyse der Bodenproben ergab keine signifikant erhöhten Konzentrationen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

Hinsichtlich der gemeinwohlverträglichen Ableitung des Niederschlagswassers nach den wasserrechtlichen Vorschriften kann auf die Untersuchungen zum 2014 errichteten Hauptgebäude zurückgegriffen werden. Ab einer Tiefe von ca. 1,70 m stehen mitteldichte versicherungsfähige Sande und Kiese an. Obwohl von der im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführten Altablagerung Nr. 51080050-0 keine umweltrelevante Gefährdung ausgeht, kann aus Gründen des vorsorgenden Wasserschutzes eine Versickerung des Niederschlagswassers nur außerhalb der aufgefüllten Bereiche erfolgen, sofern kein vollständiger Bodenaustausch vorgenommen wird.

Im Rahmen von im Jahre 2000 und 2001 durchgeführten archäologischen Prospektionen im Umfeld von Haus Rott ergaben sich keine Hinweise auf mögliche archäologische Befunde. Vereinzelt wurden vorgeschichtliche Funde, jedoch keine Fundkonzentrationen angetroffen. Auswirkungen der Planung auf archäologisches Kulturgut sind somit nicht gegeben.

4.3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die bau- und anlagenbedingten Auswirkungen sind im Änderungsbereich von der Flächeninanspruchnahme im Verhältnis vergleichbar, da sowohl bisher als auch künftig eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird. Dies gilt auch für die versiegelten Flächen. Die bisher als Zugang vorgesehenen gepflasterten Wege werden in der Planänderung zu einer Vorfahrt mit Stellplätzen vor der Kindertagesstätte gebündelt.

Trenn- und Barriereeffekte werden durch die Erweiterung der Kindertagesstätte nicht ausgelöst. Auch Behinderungen auf den Grundwasserstrom können sowohl für die bisherige Planung als auch die 2. Planänderung ausgeschlossen werden.

Geländeklimatische Auswirkungen durch verringerte Verdunstung und erhöhte Wärmespeicherung sind nur kleinräumig zu erwarten. Durch die Planänderung ist keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Prognose zu erwarten.

Veränderungen des Landschaftsbildes oder der Verlust gliedernder Vegetationsstrukturen und die Umgestaltung des Reliefs treten nicht ein.

Auch die betriebsbedingten Auswirkungen durch An- und Abfahrtsverkehr sind durch die Erweiterung um eine Gruppe nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet vorhandene Altlast Nr. 5108-0050-0 des Altlastenkatasters des Rhein-Sieg-Kreises wurde mit dem Ergebnis untersucht, dass die Fläche uneingeschränkt nutzbar ist. Lediglich die eingeschränkte Tragfähigkeit des aufgefüllten Bodens müsste Beachtung finden bei der Gründung baulicher Anlagen in diesem Bereich. Aufgrund einer angetroffenen geringen Verunreinigung mit Bauschutt und Kohleresten könnten an die Deponierung von Aushub ggf. besondere Anforderungen gestellt werden. Auf diese Einschränkungen weist die Bebauungsplanänderung im Textteil hin.

5. Begründung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt, auf der ein integrativer Kindergarten errichtet wurde, um den besonderen Bedarf in der U3-Versorgung zu decken. Für die barrierefreie Kindertagesstätte ist ein Vollgeschoss festgesetzt, das auch für die Erweiterung entsprechend übernommen wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird für die Gemeinbedarfsfläche beibehalten, um in dem landschaftlich geprägten Umfeld eine unangemessen starke bauliche Dichte und Inanspruchnahme von Grund und Boden zu vermeiden.

5.2 Bauweise, überbaubare Flächen

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung entspricht. Die Festsetzung wird auch für die 2. Änderung beibehalten, da in der offenen Bauweise auch Einzelbaukörper auf eine Länge von 50 m beschränkt sind. In der Gemeinbedarfsfläche, in der ein gegliederter aber zusammenhängender pavillonartiger Gebäudetyp realisiert wurde und die um ein freistehendes eingeschossiges Gebäude ergänzt wird, ist eine zusätzliche überbaubare Fläche von rd. 250 qm festgesetzt.

5.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Uckendorfer Straße als Hauptsammelstraße unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Spich befindet sich 800 m entfernt.

In ca. 1,2 km Entfernung befindet sich der S-Bahnhaltepunkt Spich, der an der S -Bahn-Strecke Köln-Hennef liegt. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Freizeitpark Haus Rott“, ca. 200 m entfernt an der Kriegsdorfer Straße, die von den Linien 507 und 508 zeitversetzt um 10 Minuten im 30-Minuten-Takt bedient wird.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf der Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte in einer Größenordnung von 15 bis 20 Stellplätzen konzentriert sich vor dem Gebäude, zur Uckendorfer Straße abgetrennt durch einen Grünstreifen mit Bäumen.

Die Zufahrtsmöglichkeit auf das Gelände der Kindertagesstätte ist im Bereich der gegenüberliegenden Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz an der Uckendorfer Straße punktgenau festgesetzt, um einen Versatz der Ausfahrten mit gegenseitigen Behinderungen

zu vermeiden. Außerdem ist ein Mindestabstand zur nahe gelegenen Querungshilfe in der Uckendorfer Straße erforderlich.

5.4 Ver- und Entsorgung

In der Uckendorfer Straße besteht eine Anschlussmöglichkeit an den Entwässerungskanal, Hausanschlüsse für Strom, Wasser Gas können ebenfalls von der Uckendorfer Straße aus hergestellt können.

5.5 Bindungen für die Bepflanzung, Grün- und Freiflächen (Maßnahmenflächen)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Verwirklichung des Planungszieles, den Grünzug zwischen der Grünanlage Haus Rott und dem Ufer des Rotter Sees aufzuwerten. Sie wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes um ca. 1.100 qm reduziert.

6. Verwirklichungsmaßnahmen

Besondere Verwirklichungsmaßnahmen zur Durchführung der Planung sind nicht erforderlich. Die Stadt Troisdorf ist Eigentümerin der Fläche, die zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung in Anspruch genommen werden soll.

7. Kosten und Finanzierung

Der Erweiterungsbau soll nach derzeitigem Stad durch die Stadt Troisdorf errichtet und an den Träger vermietet werden. Die Kosten werden aus dem Trägerrettungspaket des Landes NRW und Eigenmitteln finanziert.

8. Anlagen

- **Anlage** Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt Troisdorf

Troisdorf, den

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

Troisdorf, den

Klaus-Werner Jablonski
Bürgermeister