



Anlage 4: Begründung

I N H A L T

1. Planungsanlass	2
2. Standortprüfung	2
3. Ziel und Zweck der Planung	3
4. Verfahren	3
5. Erläuterungen zum Plangebiet	4
5.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs	4
5.2 Bestehende Situation	4
6. Planungsvorgaben	5
6.1 Regionalplan	5
6.2 Flächennutzungsplan	5
6.3 Landschaftsplan	6
6.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	6
7. Städtebauliches Konzept	7
8. Begründung der Planinhalte	7
8.1 Art der baulichen Nutzung	7
8.2 Maß der baulichen Nutzung	7
8.3 Überbaubare Grundstücksfläche	8
8.4 Verkehrsfläche	8
8.4 Fläche für Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	8
9. Erschließung	8
9.1 Verkehrliche Erschließung	8
9.2 Ver- und Entsorgung	9
10. Altlasten, Boden und Kampfmittel	9
10.1 Altlasten	9
10.2 Baugrund	10
10.3 Kampfmittel	11
11. Hochwasserschutz	11
12. Immissionsschutz	11
13. Bodendenkmalschutz	12
14. Belange von Natur und Landschaft	12
15. Planverwirklichung	13
15.1 Bodenordnung	13
15.2 Kosten und Finanzierung	14



1. Planungsanlass

Im Siedlungsbereich Törnich/ Balkhausen/ Brüggen besteht insgesamt eine Unterversorgung an Plätzen für Kinder in Kindertageseinrichtungen. Im laufenden Kindergartenjahr liegt eine Unterversorgung von 42 Plätzen für Kinder über drei Jahre vor, sodass in diesem Stadtteil der Rechtsanspruch für Kinder dieser Altersgruppe nicht sichergestellt ist. Darüber hinaus ist die Ausbauphase für Plätze von Kindern unter drei Jahre noch nicht abgeschlossen. Die Errichtung von Plätzen für U3 führt zu einer erheblichen Platzreduzierung, da sich bei der Bildung von Gruppen für U3 die Gruppenstärke im Vergleich zur Regelgruppe verringert.

Des Weiteren besteht das Erfordernis, für die baulich abgängige Kindertageseinrichtung an der Platanenallee einen Ersatzbau zu schaffen.

Als Standort hierfür ist das städtische Grundstück an der Ecke Pappelstraße/ Platanenallee festgelegt worden. Der Standort ist Teil einer Spielplatz- und Grünanlage am nordwestlichen Siedlungsrand von Törnich und bietet ausreichend Fläche, für den Bau einer neuen Einrichtung, die langfristig sowohl die abgängige Kindertagesstätte ersetzt als auch die im Stadtteil bestehende Unterversorgung abdeckt.

2. Standortprüfung

Im Rahmen einer Standortprüfung wurden im März 2009 13 potenzielle Standorte im Stadtteil Törnich/ Balkhausen/ Brüggen im Hinblick auf ihre Eignung für eine Kindertagesstätte untersucht. Neben Lage, Größe und Charakteristik der Grundstücke sind auch die eigentums- und planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie Planungsrestriktionen in die Standortbewertung eingeflossen. Drei Standorte erwiesen sich als weitgehend restriktionsfrei und aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet. Der Standortprüfung lag jedoch noch die Planungsabsicht zugrunde, neben dem Ersatzbau für die vorhandene zweizügige Kindertagesstätte an der Platanenallee eine weitere, zusätzliche Kindertagesstätte im Stadtteil zu errichten.

Vor dem Hintergrund der langfristigen demographischen Entwicklung und der Wirtschaftlichkeit der Infrastrukturinvestition ist die Stadt Kerpen von dieser ursprünglichen Planungsabsicht aber abgerückt. Stattdessen soll der notwendige Ersatzbau für die Kindertagesstätte Platanenallee so dimensioniert werden, dass auch der zusätzliche Bedarf im Stadtteil hierdurch gedeckt werden kann.

Das vorhandene Gebäude der städtischen Kindertagesstätte an der Platanenallee ist auf zwei Gruppen ausgelegt. An dem ca. 30 Jahre alten Gebäude besteht erheblicher Sanierungsbedarf, der vom Aufwand einem Neubau gleichkommt. Die Errichtung eines Ersatzbaus in einer Größenordnung von drei Gruppen einschließlich U3-Betreuung ist auf dem derzeitigen Grundstück nicht zu realisieren. Von daher muss eine alternative Fläche gefunden werden. Da die Kindertagesstätte Platanenallee ein wichtiges Sozialangebot im Umfeld des Wohnparks Törnich darstellt, soll der Standort grundsätzlich auch weiterhin in diesem Bereich erhalten bleiben.

Aus diesem Grund hat sich Rat der Stadt Kerpen am 28.04.2009 für das städtische Grundstück an der Ecke Pappelstraße/Platanenallee als Standort für die neue Kindertagesstätte ausgesprochen und diesen Standort beschlossen. Die Fläche liegt, nur durch die Pappelstraße getrennt, direkt angrenzend an die vorhandene Einrichtung und ist Teil einer ca. 2 ha gro-



ßen, als Spiel- und Grünanlage genutzten Gesamtfläche. Diese kann in ihrer Funktion und Gestaltung weitgehend erhalten bleiben. Für das Gelände der Kindertagesstätte werden etwa 2.200 m² benötigt.

Als planerische Restriktion liegt auf der Fläche derzeit der Status des Landschaftsschutzes. Außerdem liegt das Plangebiet geringfügig mit ca. 275 m² im Überschwemmungsgebiet der Erfttau. In Abwägung der Anforderungen und der Planungsrestriktionen auf anderen möglichen Standorten im Einzugsbereich ergeben sich jedoch keine Alternativen zum Standort im Plangebiet.

3. Ziel und Zweck der Planung

Gleichwohl sich das Plangebiet in integrierter Lage im Wohnpark Törnich befindet, beurteilt sich die Fläche planungsrechtlich derzeit nach § 35 BauGB – Außenbereich –. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Tü 335 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Ziel ist die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes und dem Ziel, die vorhandene öffentliche Grünanlage in ihrer Funktion und Gestaltung soweit wie möglich zu erhalten.

4. Verfahren

Mit der Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 ist es unter bestimmten Voraussetzungen möglich, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB im so genannten beschleunigten Verfahren durchzuführen. Hiermit wird den Gemeinden ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen an die Hand gegeben. Für die zeitnahe Realisierung der Kindertagesstätte, Baubeginn ist noch für 2009 geplant, ist es zwingend erforderlich, kurzfristig das hierfür notwendige Planungsrecht zu schaffen. Von daher werden zur Aufstellung des Bebauungsplanes Tü 335 die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB angewendet.

Der Bebauungsplan Tü 335 fällt als andere Maßnahme der Innenentwicklung in den Anwendungsbereich des § 13 a BauGB. Bei der Fläche handelt es sich planungsrechtlich um eine einzelne Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB, die zur siedlungsräumlichen Arrondierung in die Innenentwicklung einbezogen wird. Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer heute als Spielbereich und Abenteuerspielplatz genutzten öffentlichen Grünanlage, die im Süden und Osten von Straßenflächen und Bebauung umschlossen ist. Im Norden verläuft die Bundesstraße B 264. Die Größe der einbezogenen Fläche steht zum übrigen Siedlungsbereich in einem nur untergeordneten Verhältnis. Eine Siedlungsentwicklung in den Außenbereich findet nicht statt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.2 einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, konkret der Errichtung einer Kindertagesstätte, Rechnung getragen werden.



Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a sind erfüllt:

- Es wird eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen nicht.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.
- Es werden keine Vorhaben von überörtlicher Bedeutung vorbereitet.

Gemäß den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes TÜ 335 auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der betroffenen Öffentlichkeit und den Behörden wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der in Verbindung hiermit durchgeführten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zur Planung gegeben.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Obwohl im beschleunigten Verfahren auch die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt, wird auf diese bei der Planung nicht verzichtet. Damit trägt das Verfahren dem Tatbestand im besonderen Maße Rechnung, dass sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet befindet.

5. Erläuterungen zum Plangebiet

5.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteiles Törnich und liegt zwischen dem Wohnpark Platanenallee und der Erftaue.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes TÜ 335 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Platanenallee,
- im Westen, in einem Abstand von ca. 30 m, durch den Mühlengraben,
- im Norden durch die vorhandene Kinderspielplatzfläche innerhalb der Spiel- und Grünanlage,
- im Osten durch die Pappelstraße.

Das Plangebiet ist überwiegend eine Teilfläche aus Flurstück 48, Flur 39, Gemarkung Törnich. Im Bereich der Pappelstraße ist eine geringere Teilfläche aus Flurstück 46 in das Plangebiet mit einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 3.000 m².

5.2 Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Anfang der 1990er Jahren angelegten Grün- und Freizeitanlage. Ursprünglich befand sich hier eine Kläranlage. Das Gelände ist durch einen dichten Gehölz- und Baumbestand eingegrünt. Die Anlage bietet verschiedene Spielangebote für alle Altersgruppen (z.B. Sandspielplatz, Klettergerüst, Bolzplatz, Kleinbasketballfeld) sowie mehrere Sitz- und Aufenthaltsbereiche. Der Hauptzugang zur Freizeitanlage befindet sich an der Pappelstraße. Hier befinden sich auch drei Parkbuchten mit insgesamt 15 Stellplätzen.



Das städtebauliche Umfeld im Nordwesten von Türnich ist geprägt vom Geschosswohnungsbau des Wohnparks mit ca. 1.500 Bewohnern. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein kleineres Wohngebiet mit einer relativ hoch verdichteten Einfamilienhausbebauung. Hier liegt auch der bestehende Kindergarten Platanenallee.

Im Norden, abgeschirmt durch die dichte Bepflanzung, verläuft die Bundesstraße B 264, die den nördlichen Ortsrand von Türnich markiert. Im Westen fließt der Mühlengraben. Jenseits davon beginnt der weitläufige Freiraumbereich der Erftaue.

6. Planungsvorgaben

6.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind im Regionalplan konkretisiert. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes TÜ 335 „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit der überlagerten Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“ dar. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Im Sachlichen Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ grenzt das Plangebiet an den im Regionalplan dargestellten Überschwemmungsbereich. Auf das Thema Hochwasserschutz wird in Kapitel 11 der Begründung gesondert eingegangen.

Der Regionalplan ist gebiets- aber nicht parzellenscharf. Die Zuordnung einzelner Grundstücke in den Randbereichen bleibt in der Regel noch interpretierbar. Aufgrund seiner Jahrzehnte überdauernden baulichen Vornutzung (Kläranlage) als auch bezogen auf seine derzeitige Nutzung als öffentliche Grünanlage und Spielbereich ist das Plangebiet sowohl räumlich als auch funktional dem angrenzenden Siedlungsbereich seit jeher unmittelbar zugeordnet. Eine aus regionalplanerischer Sicht zu befürchtende Entwicklung in den Freiraum und Außenbereich findet nicht statt. Außerdem wird das Plangebiet mit insgesamt nur 0,3 ha nicht von der Maßstabebene des Regionalplans erfasst.

Die Planung ist aus dem Regionalplan entwickelt. Die Grundzüge des Regionalplans und die dort dargestellten Freiraumfunktionen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

6.2 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kerpen stellt für das Plangebiet entsprechend der ursprünglichen Nutzung „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Widmung „Kläranlage“ dar. Damit widerspricht der geltende Flächennutzungsplan den Planungsabsichten für diesen Bereich.

Da der Bebauungsplan im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist ein formelles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird lediglich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes an die Festsetzung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Der FNP erhält die Darstellung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Widmung „Kindertageseinrichtung“. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.



6.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 5 „Erfttal Süd“, 2. Änderung, und innerhalb des dort festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Erfttal im Bereich Gymnicher und Brüggener Mühle“ (LSG 2.2-3). Das ca. 735 ha große Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich großräumig im Bereich der Erftaue zwischen Schloss Türrnich und Schloss Gymnich.

Das Gebiet ist insbesondere geschützt

- wegen seiner Vernetzungsfunktion im Rahmen eines überregionalen Biotopverbundes Erftaue und seiner Bedeutung als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes,
- wegen des noch stellenweise erhaltenen Auencharakters mit vielfältigen Strukturen aus Gehölzen, Grünlandbereichen und Fließgewässerabschnitten sowie
- wegen seiner besonderen Bedeutung für die ruhige, naturbezogene Erholung im Zentrum angrenzender Siedlungsschwerpunkte und als Teil der Erholungslandschaft Erftaue im Naturpark Kottenforst-Ville.

Das Plangebiet befindet sich in einer Randlage des Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der baulichen Vornutzung (Kläranlage) und der derzeitigen Nutzung als öffentliche Grünfläche und Spielplatz ist das Gebiet heute schon dem Siedlungsbereich räumlich unmittelbar zugeordnet. Mit lediglich 3.000 m² wird durch die Planung ein nur sehr untergeordneter Teil des 735 ha großen Schutzgebietes berührt. Die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes insgesamt, insbesondere unter Berücksichtigung der o.g. Schutzzwecke, wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Befreiung vom Landschaftsschutz erforderlich. Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises wird diese unter der Vorgabe in Aussicht gestellt, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen soweit möglich und der Gehölzstreifen an der Platanenallee in Gänze erhalten werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgabe. Der Erhalt des Gehölzstreifens entlang der Pappelstraße wird durch eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) im Bebauungsplan gesichert. Damit bleibt auch die bisherige naturräumliche Funktion des Plangebietes weitgehend erhalten. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem § 18 (1) BNatSchG bzw. § 4 (1) Landschaftsgesetz NW werden darüber hinaus gehende Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und, wo möglich im Plangebiet, ansonsten im Ökopool der Stadt Kerpen entsprechend ausgeglichen.

Mit Beschluss vom 28.04.2009 hat der Landschaftsbeirat des Rhein-Erft-Kreises beschlossen, gegen die von der Landschaftsschutzbehörde beabsichtigte Erteilung einer Befreiung von seinem Widerspruchsrecht gemäß § 69 Abs.1 Satz 3 Landschaftsgesetz NW keinen Gebaruch zu machen.

6.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Südlich und östlich grenzt die Fläche unmittelbar an den seit dem 30.07.1970 rechtskräftigen Bebauungsplan Tü 27, der für die angrenzenden Wohnbauflächen Reines Wohngebiet (WR)



festsetzt. Die Fläche der vorhandenen Kindertagesstätte ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Die Straßenflächen der Pappelstraße und der Platanenallee liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tü 27.

Im Bereich der Pappelstraße überlagert der Bebauungsplan Tü 335 eine Teilfläche der im Bebauungsplan Tü 27 festgesetzten Verkehrsfläche. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Tü 335 werden die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Tü 27 aufgehoben.

7. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Flächenbedarf für die geplante Kindertagesstätte. In Anlehnung an vergleichbare Objekte sind für eine 3gruppige Einrichtung etwa 800 m² Grundfläche anzusetzen. Hinzu kommen Außenspielflächen von 900 m² und sonstige Erschließungsflächen (Zuwegung, Stellplätze etc.). Insgesamt ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 2.200 m².

Der eingeschossige Baukörper und die Einrichtung sollen sich möglichst in die vorhandene Grünstruktur einpassen. Der Standort an der Ecke Platanenallee/ Pappelstraße schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und ist mit einem möglichst großen Abstand zum Mühlengraben und zur Erftaue gewählt worden. Die prägenden Baum- und Gehölzbestände entlang der Platanenallee bleiben auch aus Gründen des Sicht- und Immissionsschutzes erhalten. Die durch das Vorhaben beanspruchte Fläche umfasst im Wesentlichen Nutzrasenfläche und ein Kleinbasketballfeld.

Wichtiges Planungsziel ist es auch, dass die vorhandene Spiel- und Grünanlage in ihrer Funktion und Gestaltung weitgehend erhalten bleibt. Das wegfallende Kleinbasketballfeld kann an anderer Stelle auf der Freizeitanlage neu errichtet werden. Die Kindergartennutzung passt sich von der Art der Nutzung in die vorhandene Nutzung ein, aus der sich auch Nutzungssynergien ergeben können.

8. Begründung der Planinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Als Art der der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl definiert. Obergrenzen für Gemeinbedarfsflächen sind in der BauNVO nicht aufgeführt. Mit einer GRZ von 0,4 setzt der Bebauungsplan ein Maß fest, das sich an der baulichen Nutzung in den umgebenden Wohngebieten orientiert. Hieraus ergibt sich eine baulich nutzbare Fläche von bis zu 1.200 m². Eine Überschreitung von bis zu 50 Prozent für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Ne-



benanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist möglich. Damit orientiert sich der Bebauungsplan am Flächenbedarf der projektierten Kindertagesstätte.

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der Zahl der Vollgeschosse und wird mit eingeschossig festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben für den Kindertagesstättenbau an eine ebenerdige Bauweise. Auch fügt sich der Baukörper damit in die Topographie und Bepflanzung des Geländes ein.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die Baugrenzen sichern einen ausreichenden Abstand zur Bepflanzung und liegen außerhalb des Überschwemmungsbereichs. Mit insgesamt ca. 1.100 m² überbaubarer Fläche bleibt Gestaltungsspielraum zur Ausrichtung und Anordnung des Baukörpers innerhalb des Baufensters.

8.4 Verkehrsfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich Platanenallee/ Pappelstraße eine kleine Teilfläche, die als Straßenfläche bereits ausgebaut ist. Sie wird im Bebauungsplan dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche schließt unmittelbar an die Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplanes Tü 27 an.

8.5 Flächen für Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB)

Der Erhalt des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes entlang der Platanenallee wird im Bebauungsplan durch Festsetzung eines 9,0 m breiten Grünstreifens gesichert.

9. Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Innerhalb eines Einzugsbereichs von 300 m zum Standort der geplanten Kindertagesstätte liegt der gesamte Wohnpark Törnich (Platanenallee, Nußbaumallee, Am Schlosspark). Der Standort ist somit für einen Großteil der Kinder fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Der Standort ist über die Haltestelle „Nußbaumallee“ an der Heerstraße an das ÖPNV-Angebot angebunden. Die Haltestelle liegt ca. 300 m von der Kindertagesstätte entfernt und wird von den Linien 920, 975, 977 und der Schulbuslinie 966 erschlossen.

Die Erschließung mit dem Kfz erfolgt im Wesentlichen über die Platanenallee, die an die Heerstraße (L 163) angebunden ist. Im Bereich des Plangebietes verläuft an der Platanenallee einseitig, auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite ein Gehweg. Auf der Fahrbahn selbst sind versetzte Stellplatzflächen markiert. Angrenzende Straßen haben im Wesentlichen reine Anliegerfunktion. Auch durch den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum ist die verkehrliche Situation im Wohngebiet insgesamt vergleichsweise beengt.



Begründung zum Bebauungsplan TÜ 335 „Kindertagesstätte Platanenallee“ im Stadtteil Türnich

Vor allem um nicht in den schützenswerten Gehölz- und Baumbestand entlang der Platanenallee einzugreifen, ist der Zugang zur geplanten Kindertagesstätte ausschließlich von der Pappelstraße aus vorgesehen. Hier befindet sich auch der vorhandene Hauptzugang zur Grünanlage. Die Pappelstraße verfügt in diesem Abschnitt über keine Nebenanlagen. Die Straße ist hier als Einbahnstraße ausgewiesen, die Ausfahrt erfolgt über Fichtenstraße und Ahornstraße. Nördlich des Zugangs zur Grünanlage befinden sich drei Parkbuchten mit insgesamt 15 Stellplätzen.

Insgesamt wird sich das Verkehrsaufkommen durch die Verlagerung der Kindertagesstätte nur unwesentlich verändern. Durch den neuen Standort der Kindertagesstätte wird jedoch dessen Haupteinschließung von der Platanenallee in den Bereich der Pappelstraße verlagern.

Grundsätzlich ist damit die verkehrliche Erschließung der Kindertagesstätte durch die vorhandenen Verkehrsanlagen gesichert. Die Abwicklung der Verkehre unter besonderer Berücksichtigung der Erschließung einer solchen Einrichtung ist im Einzelnen Gegenstand der weiteren Ausführungsplanung. Hier bestehen verschiedene Optionen, z.B. durch verkehrsregelnde oder auch geringfügige bauliche Maßnahmen im Straßenraum, eine standortverträgliche Erreichbarkeit zu sichern. Diese sind im Weiteren zu prüfen. Ein Regelungserfordernis für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Standortes ist durch die vorhandenen Anlagen im Wohngebiet sichergestellt. Lediglich der Grundstückanschluss ist herzustellen.

Das Plangebiet ist nicht im Generalentwässerungsplan der Stadt Kerpen berücksichtigt. Gemäß § 51 a LWG NW besteht die grundsätzliche Verpflichtung das anfallende Regenwasser zur Versickerung zu bringen oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten. Da eine Zuleitung der anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen in die öffentliche Abwasseranlage nicht möglich ist, muss es entweder in den Untergrund oder ortsnah in den Mühlengraben abgeleitet werden. Für Schmutzwasser besteht eine Kanalanschlussmöglichkeit. Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

10. Altlasten und Kampfmittel

10.1 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der ehemalige Standort einer Kläranlage. Eine erste, nach dem 2. Weltkrieg erbaute Anlage wurde 1965 flurgleich wieder abgerissen. Eine nachfolgend erbaute 2.Kläranlage wurde Ende der 1980er Jahre entfernt. Entsprechend handelt es sich hier um eine Altlastenverdachtsfläche. Im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises wird die Fläche unter der ISAL-Nr. 5106/62 geführt.

1990 wurde der Verdachtsstandort durch das Fachingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, mittels Rammkernsondierungen, Bodenluft- und Bodenuntersuchungen hinsichtlich einer von ihm ausgehenden Gefährdung bzw. seines Gefährdungspotenzials für die Umwelt untersucht.



Begründung zum Bebauungsplan TÜ 335 „Kindertagesstätte Platanenallee“ im Stadtteil Türnich

Im Hinblick auf die geplante sensible Nachfolgenutzung der Fläche als Spielgelände mit Bolzplatz und Spielbereichen für Kleinkinder wurden flächendeckend oberflächennahe Bodenproben entnommen und gutachterlich beprobt. Die Oberflächenproben zeigten weder eine Belastung mit den Schwermetallen Blei, Cadmium oder Arsen noch mit extrahierbaren organischen Halogenen (EOX).

Aufgrund der mehrfachen Baumaßnahmen und den damit verbundenen Abbruch- und Bodenbewegungsarbeiten befinden sich im Bereich der ehemaligen Bauwerke Auffüllmächtigkeiten von bis zu 5 Metern. Organoleptische Auffälligkeiten im Auffüllmaterial wurden mit Ausnahme eines leichten Fäulnisgeruches nicht beobachtet. Auch wurden keine Schwermetallbelastungen festgestellt, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nur in nicht relevanter Größenordnung. Umfangreiche Eluatuntersuchungen zur Feststellung mobilisierbarer Schadstoffbelastungen zeigten keine Auffälligkeiten. Auch Wasserproben aus einem vorhandenen OMS-Brunnen wurden als unbelastet bis gering belastet eingestuft.

Durchgeführte Bodenluftmessungen zeigten im Hinblick auf den Emissionspfad Luft keine von der Altablagerung ausgehende Gefährdung. Teilweise erhöhte CO₂-Gehalte lassen auf einen verminderten Gasaustausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre schließen. Gründe hierfür können ein stark verdichteter Oberboden oder das Vorhandensein größerer Fundamentreste sein.

Hinweise auf klärschlammähnliche oder sonstige Abfälle liegen nicht vor.

Abschließend stellt der Gutachter fest, dass aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken bestehen, den Altstandort „ehem. Kläranlage Türnich“ als Spielpark zu nutzen. Dementsprechend ist der Standort auch für eine Kindertagesstätte mit entsprechenden Außenspielbereichen uneingeschränkt nutzbar. Eine Gefährdung bzw. ein Gefährdungspotenzial geht hiervon nicht aus. Eine weitergehende Sanierung des Standortes ist nicht erforderlich.

Vorsorglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf den ehemaligen Standort der Kläranlage aufgenommen. Die Voraussetzungen einer Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr.3 (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) liegen aber nicht vor.

Entsprechend dem CO₂-Befund erfolgt weiterhin der Hinweis im Bebauungsplan, dass bei tiefgründigen Arbeiten und Schächten für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Für den Bau der Kindertagesstätte sind tiefgründige Arbeiten jedoch nicht vorgesehen.

10.2 Baugrund

Da alte Fundamente und Leitungen nur bis 0,80 m unter OK Gelände abgebrochen wurden, kann möglicherweise bei tiefgründigen Ausschachtungsarbeiten auf größere Fundamentreste bzw. Bauschutt gestoßen werden. Aus statischen Gründen ist es erforderlich, im Vorfeld der Baumaßnahme eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Der Bebauungsplan erhält einen entsprechenden Hinweis.



10.3 Kampfmittel

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) – am Verfahren beteiligt. Die Ergebnisse der Auswertung des KBD werden im Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Vorsorglich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei der Durchführung von Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind, sollten beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

11. Hochwasserschutz

Das Überschwemmungsgebiet der Erft wurde 2005 für ein 100jähriges Hochwasserereignis neu ermittelt und in Arbeitskarten dargestellt. Bis zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes nach § 112 Landeswassergesetz (LWG) gelten für das in den Karten dargestellte Überschwemmungsgebiet die gleichen Vorgaben des § 113 LWG und des § 31b Abs. 4 WHG wie für festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich geringfügig innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Erft. Die betroffene Fläche ist gemäß § 9 Abs.6 BauGB Satz 2 im Bebauungsplan vermerkt. Sie liegt erkennbar außerhalb der überbaubaren Fläche.

In Überschwemmungsgebieten können durch Bauleitpläne nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen neue Baugebiete ausgewiesen werden. Die in § 31b Abs. 4 WHG aufgeführten Ausnahmeveraussetzungen liegen für die Planung vor und begründen sich im Einzelnen wie folgt:

Wie die Standortprüfung ergeben hat, besteht keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung (Nr.1). Das neu ausgewiesene Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an (Nr. 2). Eine Gefährdung von Leben sowie erhebliche Gesundheits- und Sachschäden sind nicht zu erwarten (Nr.3). Außerdem liegen die überbaubare Fläche und damit das Bauvorhaben außerhalb des Überschwemmungsgebietes, so dass keine baulichen Schäden zu erwarten sind (Nr. 9). Da das Plangebiet in nur sehr geringfügigem Maße das Überschwemmungsgebiet berührt, werden zudem die Belange des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt (Nr.4 bis Nr. 8). Außerdem erfordern überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit, nämlich die Sicherstellung des Rechtsanspruchs auf Kita-Plätze, die Maßnahme.

Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist zu beantragen.

12. Immissionsschutz

In Bezug auf Lärm, der von Kindergärten ausgehend die Nachbarschaft betrifft, gibt es keine verbindlichen Grenz- und Richtwerte. Nach verbreiteter Rechtsauffassung sind deren Lärmauswirkungen der Nachbarschaft regelmäßig zuzumuten. Gleichwohl sind die möglichen Lärmbelastungen in der Abwägung der Belange einzubringen.



Durch die Verlagerung des Standortes der Kindertagesstätte kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der derzeitigen Lärmimmissionen in der Umgebung. Vielmehr rückt der Kindergarten auf dem neuen Standort weiter von der vorhandenen Wohnbebauung ab. Auch ist die vorgesehene Außenspielflächen von der Wohnbebauung abgewandt in Richtung Frei- und Außenbereich orientiert. Hinzu kommt eine weitgehende Abschirmung des Standortes durch die umgebende Bepflanzung. Zudem handelt es sich um eine heute schon von Kinderlärm geprägte Fläche.

Insgesamt führt die Planung zu keiner Verschlechterung der bestehenden Lärmimmissionen, die die Festsetzung weitergehender Lärm mindernder Maßnahmen begründen würde.

13. Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler.

14. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs.5 und 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturschutzes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß § 19 BNatSchG und § 4a LG NW ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt die Pflicht eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Obwohl hier auch auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden kann, soll nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises der Kompensationsbedarf ermittelt werden und ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden.

Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Anfang der 1990er Jahre angelegten Grün- und Freizeitanlage. Eingegrünt und gegliedert wird das Gelände durch Gehölzstrukturen. Es dominieren heimische Arten wie Hainbuche, Traubenkirsche, Holunder, Hasel und Heckenkirsche. Eine Besonderheit bildet dabei der Heckenzug an der Platanenallee, der zur Straßenseite hin durchgehend aus im Mittel ca. 6 Meter hohen Eiben besteht.

Die verbleibenden Flächen setzen sich aus zumeist relativ intensiv genutzten Rasenflächen und in kleinerem Umfang aus versiegelten/teilversiegelten Wege- und Platzflächen zusammen.

Geplante Nutzung

Vorgesehen ist der Bau einer Kindertagesstätte mit Außenspielflächen und sonstigen Erschließungsflächen (Zuwegung, Stellplätze, etc.). Das Gebäude wird dabei so positioniert, dass die Eingriffe in den Gehölzbestand möglichst gering gehalten werden. In jedem Fall ist der vollständige Erhalt des prägenden Gehölzstreifens an der Platanenallee durch die Festsetzung eines 9,0 m breiten Grünstreifens im Bebauungsplan gesichert.

Nach dem jetzigen Stand der Planung kann nicht mit letzter Genauigkeit gesagt werden, wie viele der übrigen Gehölze erhalten werden können. Wie bereits erwähnt, soll der Eingriff in

**Begründung zum Bebauungsplan Tü 335
„Kindertagesstätte Platanenallee“ im Stadtteil Türnich**

diese Gehölzflächen auf ein Minimum reduziert werden. Um jedoch bilanzierungstechnisch auf der sicheren Seite zu liegen, wird in der unten folgenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung von der ökologisch ungünstigsten Variante ausgegangen (Wegfall aller Gehölze mit Ausnahme des Grünstreifens an der Platanenallee).

Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Methode „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft -Arbeitshilfe für die Bauleitplanung-“.

Tabelle A – Derzeitige Nutzung

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wert	Einzelflächenwert
1.1	versiegelte Flächen (Pflasterbelag)	220	0	0
1.3	wassergebundene Wegedecke	60	1	60
4.4/4.5	Rasen	1.356	2,5	3.390
8.1	Hecken, Gebüsche	582	7	4.074
8.2	Baumgruppen, Baumreihen	712	8	5.696
Gesamtflächenwert A:				13.220

Tabelle B – Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Tü 335

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wert	Einzelflächenwert
1.1	versiegelte Flächen	1.758	0	0
1.3/4.4	Außenanlagen	547	1,5	821
8.1	Hecke (Bestand)	355	7	2.485
8.2	Baumreihe (Bestand)	270	8	2.160
Gesamtflächenwert B:				5.466

Beurteilung des Eingriffes

In den Tabellen A und B werden die ökologischen Gesamtflächenwerte der vorhandenen und der geplanten Nutzung gegenübergestellt. Der Gesamtflächenwert des Bebauungsplanes Tü 335 liegt mit 5.466 Ökopunkten deutlich unter dem der vorhandenen Nutzung (13.220 Punkte). Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 7.754 Punkten. Diese Punktzahl wird vom städtischen Ökokonto (Gemarkung Mödrath, Flur4, Parzelle 638 - teilweise-) abgebucht. Damit ist der durch das Vorhaben entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

15. Planverwirklichung**15.1 Bodenordnung**

Zur Realisierung der Kindertagesstätte sind Boden ordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Stadt Kerpen ist Eigentümerin der Fläche.



15.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die geplante Kindertagesstätte belaufen sich auf rund 1,6 bis 1,7 Mio. Euro. Die Refinanzierung der Baukosten für die geplante Kindertagesstätte soll aus den Mitteln des Konjunkturprogramms II sowie des Investitionsprogramms zum Ausbau der U3 erfolgen.

Da die Kinder während der Bauphase in der bestehenden Einrichtung verbleiben können, entfallen Kosten für eine Übergangslösung.

Kerpen, Mai 2009

K.-H. Mayer
Amtsleiter 16