bpd
bouwfonds immobilienentwicklung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Spielplatzflächen

zur
Erschließung

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68
Arbeitstitel „Pallottistraße“

Stadt Rheinbach
Schweigelstr. 23
53359 Rheinbach

bpd
bouwfonds immobilienentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. Darstellung der Baumaßnahme 3
2. Veranlassung und Aufgabenstellung 3
2.1 Träger der Maßnahme 3
2.2 Veranlassung 3
2.3 Gegenstand der Planung 4
2.4 Einbindung in andere Planungen, Planungsabstimmungen 4
3. Ergebnis der Planung 5
3.1 Beschreibung der Maßnahme 5
3.1.1 Spielplatz Ost – Kleinkinder 5
3.1.2 Spielplatz West – Mehrgenerationen 5
3.1.3 Private Fläche Kapellenhügel mit Marienkapelle 6
3.1.4 Materialwahl Wege sowie Fallschutz Spielbereiche 6
3.2 Auflistung Spielgeräte 7

Zeichnerische Unterlagen:
Übersichtslageplan MMZ Architekten M 1:2000
Planung Ausstattung Spielplätze MMZ Architekten M 1:500

1. Darstellung der Baumaßnahme

Die BPD Immobilien GmbH beabsichtigt die Erschließung eines neuen Wohngebietes in der Stadt Rheinbach gemäß Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68.
Auf dem ehemals von den Pallottinern als Internats- und Schulareal genutzten Gelände befanden sich zum Teil noch ehemalige Schulgebäude. Diese wurden vor Beginn der Erschließungsarbeiten abgerissen, die bestehenden Netzanschlüsse der Ver- und Entsorgung wurden getrennt.

Aufbauend auf einem städtebauliches Qualifizierungsverfahren im Sinne eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurden neben Erschließungs- und Baulandflächen auch zukünftige öffentliche Spielplatzflächen ausgewiesen. In Anlehnung an die Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes werden die in der übergeordneten Planung im Bereich der denkmalgeschützten Marienkapelle dargestellten Grünflächen im Nahbereich des Gräbbaches planungsrechtlich aufgegriffen und weiterentwickelt. Zudem werden in diesem Bereich Flächen zur Unterbringung öffentlicher Spielplatzflächen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

2. Veranlassung und Aufgabenstellung

2.1 Träger der Maßnahme

Träger der Baumaßnahme, d. h. Bauherr, ist die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Köln.
Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird die BPD sowohl die zukünftigen öffentlichen Flächen als auch die privaten Grundstücksflächen erschließen. Die Erstellung der Wohngebääude erfolgt nach Fertigstellung der Grunderschließung (Kanal, Medien, prov. Beleuchtung sowie Baustraße).

2.2 Veranlassung

Die Flächen des sogenannten „Pallotti-Areals“ südlich der Pallottikirche befanden sich in der Vergangenheit insgesamt im Privateigentum des örtlich ansässigen Pallottinerordens und wurden vom Orden als privatem Träger bisher als Schulstandort Vinzenz-Pallotti-Gymnasium betrieben. Der Schulstandort wird jedoch seitens des Trägers mit Auslauf des Schuljahres 2019 / 2020 aufgegeben. Infolgedessen wurden die bisher für schulische Zwecke genutzten baulichen Einrichtungen und Freiflächen durch BPD Immobilienentwicklung GmbH erworben.
Die auf dem Areal ehemals betriebenen zweigeschossigen Internatsgebäude, das Hausmeistergebäude sowie der schuleigene Sportplatz östlich der Pallottistraße und südlich der Pallottikirche wurden zwischenzeitlich abgebrochenen.
Südlich angrenzend befindet sich die ebenfalls in Privateigentum befindliche sogenannte Marienkapelle (Schönstattkapelle) mit umgebenden großkronigem Baumbestand.
Entlang der Grundstücksgrenzen des Pallotti-Areals im Süden und Osten verlaufen die öffentlichen, in diesem Abschnitt als Fuß- und Radweg genutzten, Wegeflächen der Schützenstraße bachbegleitend zu den südlich angrenzenden Böschungs- und Gewässerflächen des Gräbbaches.
Der bachbegleitende Grünraum des Gräbbaches außerhalb des Plangebiets fasst mit seinem großkronigen Baumbestand das gesamte „Pallotti-Areal“ südlich und östlich ein.
Die zum ehemaligen Schulbetrieb ebenfalls gehörenden baulichen Anlagen des Vinzenz-Pallotti-Gymnasiums westlich der Pallottistraße im südwestlichen Bereich des Plangebiets wurden nach Beendigung des regulären Schuljahres 2019 / 2020 ebenfalls aufgegeben. Die baulichen Anlagen wurden im Sommer 2021 ebenfalls niedergelegt und der geplanten Nachnutzung zugeführt.

2.3 Gegenstand der Planung

Die vorliegende Planung umfasst die Betrachtung der zukünftigen öffentlichen Spielplatzflächen bei Integration in das gesamte städtebauliche Konzept sowie die ganzheitliche Verknüpfung mit dem umgebenden Planbereichen inkl. deren Anbindung.

2.4 Einbindung in andere Planungen, Planungsabstimmungen

Die Planung der zukünftigen Spielplatzflächen wird rechtlich durch den Bebauungsplan „Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68“ planungsrechtlich abgesichert.
In Anlehnung an die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans, welcher den südlichen Randbereich des Plangebiets mit den Flächen der Marienkapelle als Grünflächen darstellt, werden in diesem Bereich auf Grundlage der vorliegenden Planung weiterhin Grünflächen festgesetzt. Um das Angebot an für die Öffentlichkeit nutzbaren größeren Spielplatzflächen im Kernstadtbereich zu erhöhen und so den öffentlichen Raum für möglichst viele Bevölkerungsgruppen nutzungsorientiert zu attraktiveren, wurden im westlichen und östlichen Bereich dieser Flächen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Mit der von der Erreichbarkeit für den Kfz-Verkehr freigehaltenen Lage dieser Flächen am südlichen Randbereich des Plangebiets soll möglichen Konflikten in Hinblick auf den Begegnungsverkehr von Fußgängern und dem Kfz-Verkehr vorgebeugt und so die verkehrliche Sicherheit im öffentlichen Raum für alle Bevölkerungsgruppen erhöht werden.

Die nicht für die Spielplatzflächen mit herangezogenen Flächen werden einschließlich des denkmalgeschützten Bestandes der Marienkapelle als private Grünflächen festgesetzt und so den betroffenen Grundstückseigentümern als Freiflächen dienen. Auf Grundlage der Planung soll so planungsrechtlich der Fortbestand des eingegrünten Charakters im südlichen Bereich des Plangebiets im Übergang zum Grünraum entlang der Gewässerflächen des Gräbbaches insgesamt langfristig gesichert werden.

Die vorliegende Planung wurde bislang mit folgenden Fachabteilungen der Stadt Rheinbach abgestimmt bzw. vorbesprochen:

- Fachbereich Stadtentwicklung, Infrastruktur, Bauen
- Fachgebiet Betriebshof und Tiefbau/Infrastruktur

3. Ergebnis der Planung

3.1 Beschreibung der Maßnahme

Die Gestaltung der Freianlagen achtet darauf, dass auch die Grünanlagen der tangierenden Grundstücke sowie die angrenzenden zukünftigen öffentlichen Erschließungsflächen mit in die Gesamtgestaltung einbezogen wurden. Dies betrifft neben Zuwegungen aus dem BA 2 und BA 4 sowie dem Kapellenhügel besonders deren Grünanlagen, die durch Hecken und anderen standortgerechten Pflanzungen einen räumlichen Abschluss zum öffentlichen Grundstück der Spielplätze finden – ohne, dass diese einen Pflegeaufwand bei der Stadt Rheinbach ergeben.
Die in der Planung dargestellten Grundstücksgrenzen zeigen jedoch die unterschiedlichen Flächen (zukünftige öffentliche Spielplatzflächen, private Grünfläche um die Kapelle) auf.

Um auch eine direkte Erreichbarkeit der Spieleinrichtungen mit z.B. Kinderwagen oder Fahrrädern zu erhalten, binden Wege aus wassergebundener Wegedecke an die öffentlichen Erschließungsflächen der Planstraße 4 bzw. der Pallottistraße und den Gräbbachweg an.

Thematisch möchten wir gerne zwischen einem Kleinkinderspielplatz im östlichen Grundstücksbereich neben der Marienkapelle und einem „Mehrgenerationen Spielbereich“ westlich der Kapelle unterscheiden. Für die Spielgeräte werden überwiegend natürliche Materialien aus Holz vorgezogen. Zusätzlich beschränkt sich die Auswahl auf max. 2 renommierte Hersteller von Spielgeräten aus Deutschland.

3.1.1 Spielplatz Ost – Kleinkinder

Bedingt durch die direkte Nähe zur anliegenden Wohnbebauung des BA 4 eignet sich hier die Ausführung als Kleinkinderspielplatz. Eine entsprechende Ausstattung durch „Kleines Spielhaus“, „Nestschaukel“, „breite Hangrutsche“ sowie „Wackelschafe“ werden die auf die Altersgruppe U3 bis Kindergartenkinder abgestimmten Spielbedürfnisse (Bewegung, kreatives Spiel sowie Rückzugmöglichkeit und Rollenspiele) angeboten. Die bestehende Topografie des Kapellenhügels wird respektiert und in die Spielplatzfläche überführt und durch die Anbindung an die Rutsche integriert.
2 Bänke sowie ein Abfallbehälter komplettieren das Angebot für die (Groß-)Eltern.

3.1.2 Spielplatz West – Mehrgenerationen

Das spitz zulaufende Grundstück des Spielplatzes konzentriert die Spielplatzausstattung auf den breiten zur Verfügung stehenden Raum und bietet zusätzlich dazu attraktive Aufenthaltsflächen im Grünen.
Das Highlight bildet dabei ein „Mini-Seilzirkus“ sowie die Spielkombination „Dreieckspodest“ und geben Impulse für vielfältige Bewegungs- und Gleichgewichtsspiele. In Verbindung mit den „Gummihüpfern“ ergibt sich ein attraktives Bewegungsangebot für nahezu jedes Alter. Somit möchten wir nicht nur Kinder ab dem Schulalter sondern auch Erwachsene mit unserem Angebot begeistern.
Findlinge/Steinblöcke betonen Wegeverläufe und bieten ebenfalls spontane Sitzmöglichkeiten in Ergänzung zu den aufgestellten Bänken an.
Die große zusammenhängende Wiesen- und Rasenfläche lädt ebenfalls zum freien Bewegungsspiel oder Picknick ein.

Die Gestaltung beider Spielplätze berücksichtigt die vielfältige Topografie und bietet in der westlichen Grünfläche zudem die Möglichkeit durch weitere Modellierungen auch Mulden/Senken gärtnerisch anzulegen, die ebenfalls bei Starkniederschlägen ein gewisses Retentionsvolumen bereitstellen.

Die heutige starre Einfassung an der bestehenden Pallottistraße zum Kapellenhügel durch L-Steine + Jägerzaun wird beseitigt, sodass der Raum des Kapellenhügels frei aufgelöst wird und den Spielflächen zugeführt wird. Eine nachfolgende Abgrenzung durch Zaun o.ä. ist nicht vorgesehen.

3.1.3 Private Fläche Kapellenhügel mit Marienkapelle

Die Bestandsbegrünung um den Kapellenhügel wird geschützt sowie teilweise ergänzt.
Steinblöcke als „geheime geplante Trampelpfade" binden das Plateau der Kapelle an die direkte Umgebung an und beugen durch die Planung wilden Wegeführungen vor.
Gleichzeitig erhält die Kapelle eine neue aufgewertete Platzfläche mit einer wasserdurchlässigen Feinkiesfläche mit modernen Sitzelementen als Kontrast zum Denkmal und einer offenen repräsentativen Anbindung der Treppenanlage – die bspw. bei Hochzeiten gut als Fotokulisse genutzt werden kann.
Es ist weiterhin geplant die Kapelle durch die Pfarrei St. Martin nutzen zu lassen.

Neben den erhaltenswerten Bestandsbäumen und Gehölzen werden ergänzende Einzelbäume und Sträucher in den Spielplätzen vorwiegend geplant als Obstsorten ausgeführt, die einen Wiedererkennungswert zum Kulturraum entsprechend der im städtebaulichen Wettbewerbsbeitrag von ASTOC Architects and Planers und als „nutzbare" Bepflanzung schaffen.
Zusätzlich schaffen Bepflanzungen aus Weiden und nichtgiftigen heimischen Blütensträucher einen attraktiven Rahmen.

3.1.4 Materialwahl Wege sowie Fallschutz Spielbereiche

Als Material der Wege sind wassergebundene Decken als „nicht versiegelte" Flächen geplant. In Abstimmung mit dem Bereich Betriebshof ist als Fallschutzmaterial Perlkies angedacht, der nach Angaben der Spielgeräteherstelle ausgeführt wird.
Eine Andienung durch städtische Pflegefahrzeuge ist sichergestellt. Eine Beleuchtung der Spielplatzflächen ist nicht vorgesehen.
Neben den in Rheinbach bereits jetzt verwendeten Bänke und Papierkörbe der Westeifel Werke ist auch vorgesehen im Übergang zwischen Pallottistraße und Spielplatz West Fahrradständer der Fa. Runge anzubieten.

3.2 Auflistung Spielgeräte
Spielplatz West

- Gummihüpfer, Fa. Richter Spielgeräte GmbH
  Art. Nr. 9.02410
- Wackelschwein, Fa. Richter Spielgeräte GmbH
  Art. Nr. 4.24273
- Dreieckspodest, Fa. Richter Spielgeräte GmbH
  Art. Nr. 3.29700
- Mini Seilzierkus, Fa. Kompan
  Art. Nr. COR 30281

Spielplatz Ost

- Wackelschaf, Fa. Richter Spielgeräte GmbH
  Art. Nr. 4.27270
- Nestschaukel, Fa. Kompan
  Art. Nr. NRO 0906
- Rutsche (Hangrutsche), Fa. Richter Spielgeräte GmbH
  Art. Nr. 3.64200
- Kleines Spielhaus, Fa. Richter Spielgeräte GmbH
  Art. Nr. 4.10110

Köln, 22.02.2022

Anlage 33

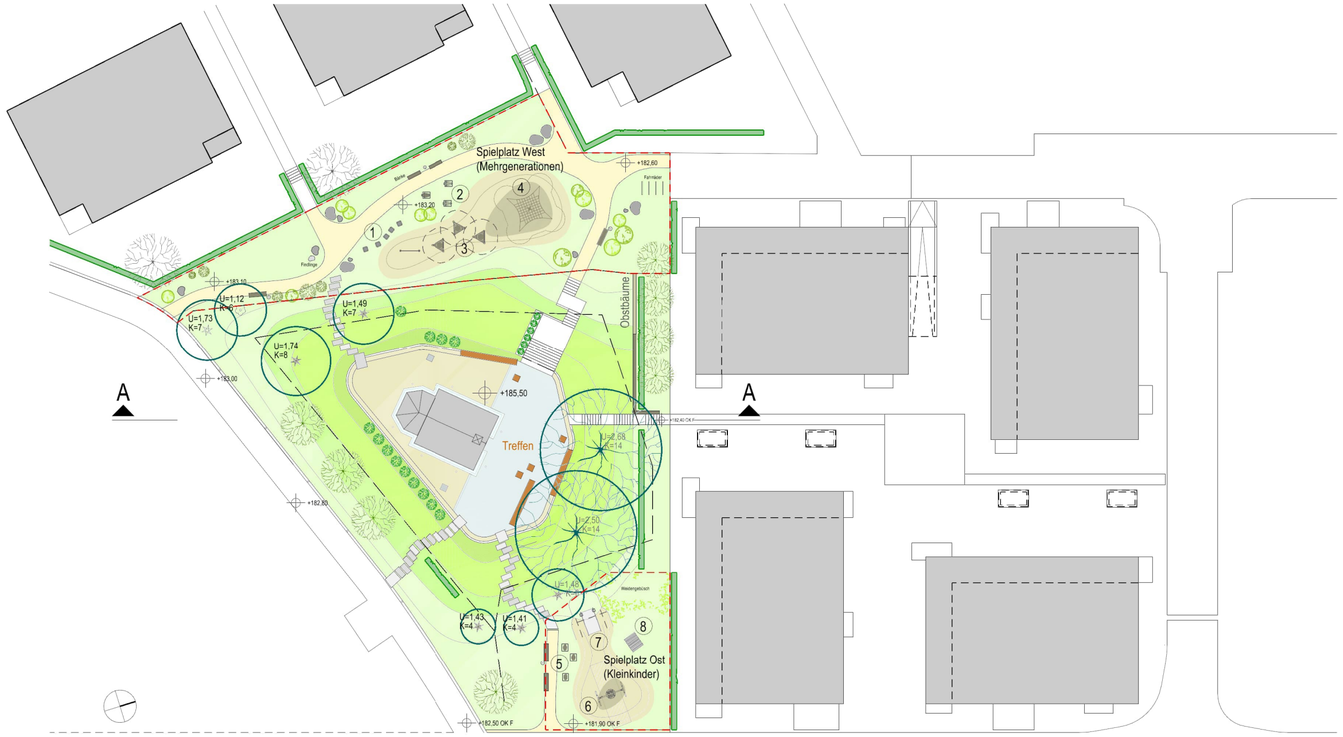
Spielfläche West

1 5x Gummihuepfer (Art.-Nr.: 9.02410)
Richter Spielgeräte GmbH
Abmessung: H= 0,15m / L= 0,55m/ B= 0,55m

2 3x Wackelwildschwein (Art.-Nr.: 4.24273)
Richter Spielgeräte GmbH
Abmessung: H= 0,65m / L= 0,90m/ B= 0,50m

3 3x Dreieckspodest (Art.-Nr.: 3.29700)
Richter Spielgeräte GmbH
Abmessung: H= 3,20m

4 1x Mini-Seilzirkus (Art.-Nr.: COR 30281)
Kopan - let´s play
Abmessung: H= 3,93m/ L= 5,04m/ B= 5,04m



Lageplan Konzept Grünflächen 1:500

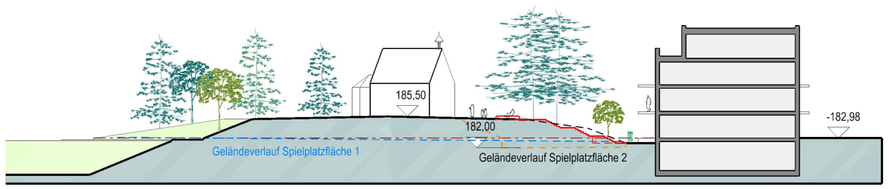
Spielfläche Ost

5 3x Wackelschaf (Art.-Nr.: 4.24270)
Richter Spielgeräte GmbH
Abmessung: H= 0,70m / L= 0,70m/ B= 0,40m

6 1x Nestschaukel (Art.-Nr.: NRO 0906)
Kopan - let´s play
Abmessung: H= 2,84m/ L= 3,63m/ B= 2,05m

7 1x Rutschen (Art.-Nr.: 3.64200)
Richter Spielgeräte GmbH
Abmessung: H= 1,50-2,05m / L= 2,90m/ B= 1,50m

8 1x kleines-Spielhaus (Art.-Nr.: L4.10100)
Richter Spielgeräte GmbH
Abmessung: H= 1,50m / L= 1,75m/ B= 1,45m



Geländeschnitt A-A

Ausstattung allgemein

6x Bänke
Westerfel Werke - Urbanis Modulsystem
Typ Gero, Douglasie (ohne Armlehne)
Abmessungen: L= 2,00m/ B= 0,50m

4x Abfalleimer
Westerfel Werke - Urbanis Modulsystem
Abfallbehälter rund 50L inkl. Ascher
(Stahlkorpus - V2A)
Abmessungen: H= 0,71m/ B= 0,44m

4x Fahrständer (Modell 6443-E1110)
Runge - Ekkiflex
Fahrradbügel (Eisenglimmer Anthrazit DB 703)
Abmessungen: H= 0,85m/ B= 0,85m

M|M|Z GmbH Architekten BDA
Heyne Fabrik – Nordring 82 B
63067 Offenbach am Main
T +49 (0) 69 4035375-0
F +49 (0) 69 4035375-9

Lageplan

Maßstab 1:2000 ±0.00 = XXX.XXm üNHN

Grundstück

Freianlage Süd
Steinerne Mitte Süd, 53359 Rheinbach

Bauherren

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Niederlassung Köln
Richard-Byrd-Straße 6a, 50829 Köln
T +49 (0) 221 94 98 00 0
F +49 (0) 221 94 98 00 18
M koeln@bpd-de.de

Architekten

M|M|Z Architekten GmbH
Heyne Farbrik - Nordring 82 B
63067 Offenbach am Main
T +49 (0) 69 40 35 37 5-0
F +49 (0) 69 40 35 37 5-9
M info@mmz.eu

Ingenieure

Geprüft

Freianlage Süd - BPD, Pallotti-Areal, Rheinbach — 17_016_RHB

Planbezeichnung	Plannummer	Index	Maßstab	Datum
Ausstattung Spielplätze	RPAX-XX-ARC-2-LA-XX-001-P-1	P-1	1:500	18.02.2022

Projektstandort	Bauherr	Verfasser	Format	Leistungsphase
Steinerne Mitte Süd, 53359 Rheinbach	BPD	rm, eo, tw	Din A2	LPH 2

Heyne Fabrik – Nordring 82 B
63067 Offenbach am Main

T +49 (0) 69 4035375-0
F +49 (0) 69 4035375-9

LPH 2
17_016_RHB
Database_002_002_001_ProKosten_1

Kostenschätzung nach DIN 276

Freianlage Süd - BPD, Pallotti-Areal, Rheinbach
Steinerne Mitte Süd, 53359 Rheinbach
Index B
17.02.2022

Vorbemerkungen

Grundlagen / Quellen für die vorliegende Kostenberechnung

- BKI-Baukosten - Positionen Neubau - Statistische Kostenkennwerte 2020
- Erfahrungswerte vergleichbarer Projekte von MMZ GmbH
- Preislisten Geräteherstellter Stand 02/2022
- Entwurf Bebauungsplan Stadt Rheinbach gemäß Satzungsbeschluss vom Juni 2021; betrifft öffentliche Grünflächen angrenzend zum Kapellengrundstück
- Vorentwurf MMZ GmbH, "Ausstattung Spielplätze" Stand 16.02.2022
- Die Kostenschätzung beinhaltet keine Positionen für Außenbeleuchtung

Vorbehalte

- Preiskorrekturen möglich, aufgrund von derzeitigen Unwägbarkeiten hinsichtlich der Prognose von Baumaterialpreissteigerungen /-entwicklungen

Eckdaten Grundstück

- Fläche Außenanlagen	988,35	m²

Heyne Fabrik – Nordring 82 B
63067 Offenbach am Main
T +49 (0) 69 4035375-0
F +49 (0) 69 4035375-9

Alle Summen sind Nettoangaben

KG	Gewerk	Beschreibung	Menge	Einheit	EP [€/m²]	Gesamt	Optional	Bemerkung
100		Grundstück	1,00	psch	0,00 €	0,00 €		
200		Herrichten und Erschließen	0,00	m²	0,00 €	0,00 €		
300		Bauwerk - Baukonstruktionen	0,00	m²	0,00 €	0,00 €		
400		Bauwerk - Technische Anlagen						
		Kostenschätzung HLSK-Planung	1,00	psch	0,00 €	0,00 €		
		Kostenschätzung ELT-Planung	1,00	psch	0,00 €	0,00 €		
500		Außenanlagen						
		Vorbereitende Maßnahmen	988,35	m²	12,00 €	11.860,20 €		
		Flächen, begrünt	433,35	m²	18,00 €	7.800,30 €		
		Flächen, befestigt						
		- Gebundene Wegedecke	150,00	m²	22,00 €	3.300,00 €		
		- Wegbegrenzung /-einfassung	220,00	m	35,00 €	7.700,00 €		
		- Spielbereich - Spielsand	122,40	t	36,00 €	4.406,40 €		
		- Spielbereich - Fallschutz (Perlkies)	320,00	m²	25,00 €	8.000,00 €		
		- Spielbereiche auskoffern	405,00	m²	9,60 €	3.888,00 €		
		Spielgeräte - Gummihüpfer	5,00	Stck	1.331,70 €	6.658,50 €		inkl. Lieferung und Einbau (+15%)
		Spielgeräte - Wackelwildschwein	3,00	Stck	3.241,85 €	9.725,55 €		inkl. Lieferung und Einbau (+15%)
		Spielgeräte - Wackelschaf	3,00	Stck	3.013,00 €	9.039,00 €		inkl. Lieferung und Einbau (+15%)
		Spielgeräte - Dreieckspodest	3,00	Stck	4.343,55 €	13.030,65 €		inkl. Lieferung und Einbau (+15%)
		Spielgeräte - Verbindungselemente Podeste	8,00	Stck	1.725,00 €	13.800,00 €		inkl. Lieferung und Einbau (+15%)
		Spielgeräte - Rutsche inkl. Podest und UK	1,00	Stck	6.461,85 €	6.461,85 €		inkl. Lieferung und Einbau (+15%)
		Spielgeräte - großes Spielhaus	1,00	Stck	4.313,65 €	4.313,65 €		inkl. Lieferung und Einbau (+15%)
		Spielgeräte - Mini-Seilzirkus	1,00	Stck	11.293,00 €	11.293,00 €		inkl. Lieferung und Einbau (+15%)
		Spielgeräte - Schaukelnest	1,00	Stck	3.588,00 €	3.588,00 €		inkl. Lieferung und Einbau (+15%)

Heyne Fabrik – Nordring 82 B
63067 Offenbach am Main
T +49 (0) 69 4035375-0
F +49 (0) 69 4035375-9

	Ausstattung - Bank	6,00	Stck	1.072,95 €	6.437,70 €	inkl. Lieferung und Einbau (+15%)
	Ausstattung - Abfalleimer	4,00	Stck	770,50 €	3.082,00 €	inkl. Lieferung und Einbau (+15%)
	Ausstattung - Fahrradständer	4,00	Stck	402,50 €	1.610,00 €	inkl. Lieferung und Einbau (+15%)
	Pflanzen - Bäume	1,00	Stck	1.500,00 €	1.500,00 €	
	Pflanzen - Hecken/Gebüsch	30,00	Stck	100,00 €	3.000,00 €	
	Steine - Findlinge	10,00	Stck	350,00 €	3.500,00 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	1,00	psch	0,00 €	0,00 €	
700	Baunebenkosten				0,00 €	

Gesamtkosten netto KG 500	143.994,80 €
zzgl. 19% MwSt.	27.359,01 €
Gesamtkosten brutto KG 500	171.353,81 €