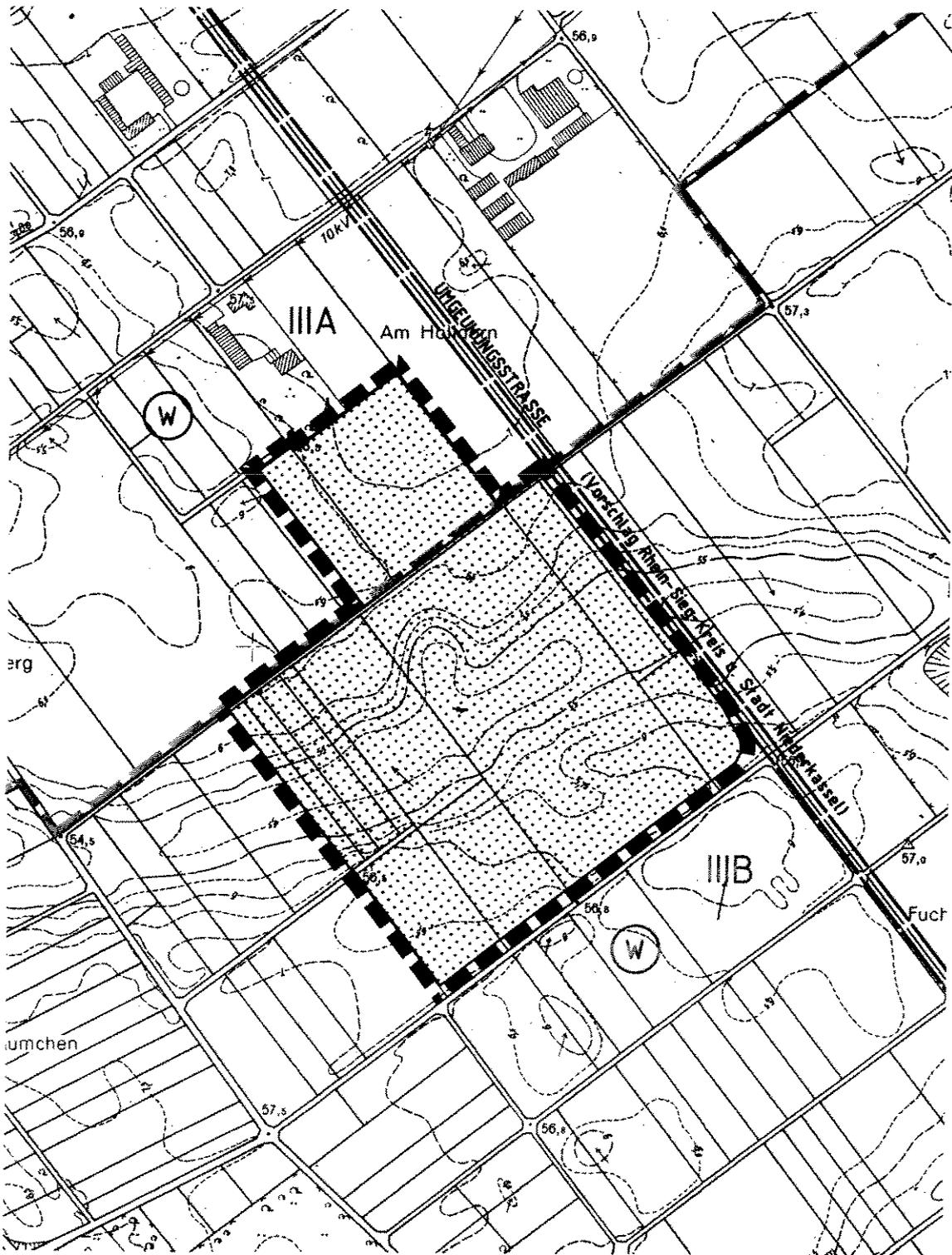
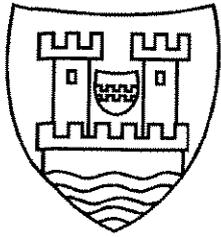


**53. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Bebauungsplan Nr. 121 Rh**
Das Plangebiet liegt im Bereich der verlängerten
Südstraße in der Feldgemarkung im
Stadtteil Rheidt

Anlage 2



Maßstab 1:5.000



Anlage 3

Stadt Niederkassel

**53. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

BEGRÜNDUNG

Stadt Niederkassel
Der Bürgermeister
Fachbereich 8

53. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

1.	Planungsanlass und Zielsetzung	1
2.	Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet	2
3.	Erschließung	2
4.	Größe und derzeitige Nutzung	2
5.	Übergeordnete Vorgaben	3
5.1	Vorgaben Umweltbericht	3-4
6.	Kurzbeschreibung des Untersuchungsraumes	4-5
7.	Umweltbericht	5
7.1	Boden	5-6
7.2	Wasser	6-7
7.3	Artenvielfalt und Biotope	7
7.4	Klima und Luft	7-8
7.5	Orts-und Landschaftsbild	8-9
7.6	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	9
7.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	9
7.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Schutzgüter	10
7.9	Vermeidung von Emissionen sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern	10
7.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	10
7.11	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen	10
7.12	Überwachung Monitoring)	11
8.	Zusammenfassende Abwägung	11

1. Planungsanlass und Zielsetzung

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 29.09.2005 beschlossen, zur Errichtung einer Sportanlage den wirksamen Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern und das entsprechende notwendige Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten.

Die Stadt Niederkassel beabsichtigt aus folgenden Gründen die Sportplätze in den Stadtteilen Rheidt und Mondorf in die Feldgemarkung im Stadtteil Rheidt zu verlegen. Der Sportplatz Rheidt liegt zur Zeit im Landschaftsschutz- und Überschwemmungsgebiet des Rheidter Werths.

Derzeit wird eine Fläche im Bereich des Marktplatzes in Rheidt als Parkplatz für den Sportplatz genutzt. Für diese Fläche ist jedoch in Kürze eine Bebauung (Ortskern Rheidt) vorgesehen, so dass die Parkplatzflächen wegfallen werden.

Die Ausweisung eines großflächigen Parkplatzes im Bereich des Rheidter Werths ist wegen des dortigen Landschaftsschutzgebietes und der verkehrlichen Anbindung nicht möglich.

Die weitere Problematik besteht darin, dass die Sportplatzanlage häufig durch Hochwasser des naheliegenden Rheins überschwemmt wird und mit hohen Wiederherstellungskosten wieder instand gesetzt werden muss.

Der Sportplatz Mondorf befindet sich mittlerweile in einem reinen Wohngebiet. Die aus Gründen des Immissionsschutzes für einen Sportplatz erforderlichen Mindestabstände können nicht eingehalten werden.

Darüber hinaus ist der Sportplatz aufgrund fehlender leichtathletischer Anlagen nicht für den Schulsport nutzbar und gleichzeitig für die Vereine von der Kapazität her nicht ausreichend.

Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt drei Sportplätzen, wobei ein Platz als Typ C mit leichtathletischen Anlagen versehen wird und die weiteren zwei Plätze als Trainingsplätze geplant sind. Des Weiteren ist eine Zweifachhalle mit Verbindung an ein Vereinsheim mit entsprechenden Nebenanlagen geplant. Ebenso ist eine großflächige Parkplatzanlage vorgesehen.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel den Planungsbereich als Fläche für Landwirtschaft darstellt, besteht aufgrund der örtlichen Bedeutung des Bauvorhabens eine Planungserfordernis.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, müssen für das Sportzentrum die entsprechenden Bauleitplanverfahren durchgeführt werden (FNP Änderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes).

2. Lage des Änderungsbereichs im Stadtgebiet

Der FNP- Änderungsbereich liegt im Bereich der verlängerten Südstraße in der Feldgemarkung im Stadtteil Rheidt.

Der genaue Umgriff des Plangebietes ist aus dem Planblatt zur Flächennutzungsplanänderung ersichtlich

3. Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Südstraße an die geplante Umgehungsstraße L269 angebunden und damit an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Das Plangebiet ist auch über die heutige L 269 (Mondorfer Straße) an die Stadtteile Rheidt und Mondorf angebunden.

Die Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind im Rahmen der weiteren Planungen festzulegen.

4. Größe und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10ha und wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

5. Übergeordnete Vorgaben

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis, ist der Änderungsbereich als regionaler Grünzug dargestellt.

Die Unterbringung der Infrastruktur und Nutzungen können nicht außerhalb des regionalen Grünzugs verwirklicht werden, weil die gesamten Freiflächen innerhalb des Stadtgebietes im Gebietsentwicklungsplan als regionaler Grünzug dargestellt sind.

Mit dem Schreiben vom 12.12.2005 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken bestehen.

5.1 Vorgaben Umweltbericht

Aufgrund der Baugesetzbuchnovelle muss seit dem 20.07.2004 für die Bauleitpläne ein Umweltbericht erstellt werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes werden in den vorstehenden Punkten 1 und 6 dargestellt und sind im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung zu konkretisieren.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in Form einer Abfrage und Zusammenstellung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials ermittelt. Auf Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung (sog. Scoping) durchgeführt und hierbei die umweltrelevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeschaltet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Umweltschutzelange zusammen mit allen öffentlichen und privaten Belangen gem. § 1 Abs. 7 gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Des Weiteren sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1 a BauGB anzuwenden. Zum jetzigen Verfahrensstand (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) können auf FNP-Ebene im Umweltbericht die Auswirkungen der vorliegenden Planung nur grob eingeschätzt werden.

Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde ermittelt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt darüber hinaus – nach weiterer Konkretisierung – eine nochmals detailliertere Betrachtung möglicher Umweltauswirkungen sowie die Festlegung zu deren Vermeidung, Minderung oder Ausgleich.

Folgende voraussichtliche Umweltauswirkungen werden im vorliegenden Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet.

6. Kurzbeschreibung des Untersuchungsraumes

Kurzbeschreibung des Untersuchungsraumes

Die zu ändernde Fläche des Flächennutzungsplanes liegt im Gemeindegebiet der Stadt Niederkassel, Ortsteil Rheidt, genauer nordöstlich des Gemeindegebietes. Sie grenzt in unmittelbarer Nähe an die geplante Umgehungsstraße L269n. Weiterhin befinden sich zwei Aussiedlerhöfe, ein Hühnerhof und ein landwirtschaftlich geführter Hof, in direkter Nachbarschaft.

Naturräumlich gesehen gehört die Fläche zur Köln-Bonner-Rheinebene und hier zu der Mühleim-Porzer-Niederterrasse. Im rechtsrheinischen Teil zählen hierzu die Niederterrasseflächen vom Steilabfall der Mittelterrasse bis zum Rheinstrom. Die Ackerebenen der Niederterrasse sind über den Schottern und Sanden von bis zu 2 m mächtigen Hochflutlehmen bedeckt.

Die geologischen und bodenkundlichen Verhältnisse werden von Braunerden, Parabraunerden sowie Pseudogleyen bestimmt.

Die ergiebigen Grundwasservorkommen der Kiese und Sande der Niederterrasse und der Mittelterrasse werden in verschiedenen Wassergewinnungsanlagen genutzt, sodass die Fläche im Wasserschutzgebiet liegt.

Die potentielle natürliche Vegetation bildet im Plangebiet der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht (Vegetation von Nordrhein-Westfalen, M 1 : 500.000, Deutscher Planungsatlas). Er stockt in der Regel auf mittel basenhaltigen Parabraunerden und Braunerden, teilweise pseudovergleyt, die aus schluffigem Lehm bzw. auch lehmigem Sand bestehen. Hier herrscht die Ackernutzung jedoch deutlich vor. Bodenständige Bäume und Sträucher in der offenen Landschaft sind Stieleiche, Hainbuche, Espe, Salweide, Hasel, Weißdorn und Hundsrose.

7. Umweltbericht/Umweltverträglichkeit

Die Ausweisung der zu untersuchenden Fläche im Flächennutzungsplan als Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportanlagen‘ stellt in ihrer Gesamtheit eine monostrukturierte Ackerfläche dar. Die Umweltverträglichkeit, in Hinblick auf eine spätere Nutzung als Fläche mit Sportanlagen, Ausgleichsflächen und Grünflächencharakter, wird anhand einzelner Schutzgüter des Landschaftshaushaltes beurteilt.

7.1 Boden

Der Planbereich liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins. Im Untergrund stehen 15-20m mächtige Kiessande des Rheins an, die von sandig-lehmigen Hochflutablagerungen überdeckt werden. Den Abschluss des natürlichen Bodenprofils bildet humoser Oberboden.

Gemäß den im Bundesbodenschutzgesetz, § 2, Absatz 2 angeführten gesetzlichen Vorgaben sind die Böden mit lokal hoher Bodenfruchtbarkeit keine besonders schützenswerten Bodenbildungen.

Die überwiegenden und von der Maßnahme betroffenen Böden im Untersuchungsgebiet sind als Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung anzusprechen.

In der neu auszuweisenden Gemeindebedarfsfläche sollen Sportanlagen und eine Sporthalle mit Nebeneinrichtungen erstellt werden. Die geplanten Anlagen auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen führen zu Veränderungen der Bodenstruktur bzw. zu Verdichtungen und irreversiblen Versiegelungen des Bodens. Durch die Versiegelung wird der Boden als Lebensraum für Organismen zerstört und entfällt als Grundlage für die Vegetation. Aufgrund der vorgesehenen baulichen Anlagen kann davon ausgegangen werden, dass durch den Baubetrieb der Boden im überwiegenden Teil der vorgesehenen Fläche geschädigt und beeinträchtigt wird. Nach Abschluss der Bauarbeiten kann der Boden in Teilflächen wiederhergestellt bzw. die Beeinträchtigung ausgeglichen werden.

In der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung auf eine Minimierung der Bodenversiegelung zu achten.

Altlasten und Kampfmittel

Im Verdachtsflächenkataster der Stadt Niederkassel ist keine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Auf mögliche Kampfmittelvorkommnisse sind im anschließenden Baugenehmigungsverfahren die Flächen auf mögliche Kampfmittelvorkommnisse zu überprüfen.

7.2 Wasser

Die Untersuchungsfläche liegt im Bereich der Wasserschutzzonenausweisung der Wassergewinnungsanlage Niederkassel und hier in den Schutzzonen IIIA (nördlicher Abschnitt) und Wasserschutzzone IIIB, wobei der überwiegende Teil der Fläche in der Wasserschutzzone IIIB liegt.

Die Karte der Grundwasserlandschaften des Geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen zeigt für den Bereich ein Gebiet mit sehr ergiebigem Grundwasservorkommen. Es handelt sich hierbei um Porenwasserleiter großer Mächtigkeiten mit sehr guter bis guter Durchlässigkeit.

Auf der Karte des Geologischen Landesamtes zur Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen wird das Gebiet ebenfalls als gering

empfindlich eingestuft. Aufgrund der relativ geringen Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen handelt es sich hierbei um ein Wert- und Funktionselement von allgemeiner Bedeutung.

Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser ergibt sich aufgrund der geplanten Bebauung und Versiegelung durch auftretende Reduzierung von Versickerungsflächen und die damit verringerte Grundwasserneubildung.

In der sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren ist im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung auf eine Minimierung der Bodenversiegelung zu achten und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Vermeiden, Sammeln, Nutzen, Versickern) zu treffen.

7.3 Artenvielfalt und Biotope

Das überwiegend vorzufindende Biotop auf der gesamten Fläche ist als monostrukturierte Ackerfläche anzusprechen und als geringwertig zu beurteilen. An den Randbereichen (ca. 2m schmaler Streifen) sind Wildkrautflure mit geringem ökologischen Wert zu nennen.

Durch eine Versiegelung und Überbauung wird sich der bereits jetzt schon stark eingeschränkte Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur unwesentlich verringern, da die Fläche, durch ihre intensive landwirtschaftliche Bearbeitung, momentan für die Tier und Pflanzenwelt von geringer Bedeutung ist.

Der Umfang der Bau- und Versiegelungsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung konkretisiert.

7.4 Klima und Luft

Der Untersuchungsraum gehört zum subatlantischen Klimabereich, weist jedoch aufgrund der Lage in der Kölner Bucht teils kontinentale Züge auf. Die Niederschläge liegen im Mittel bei 650mm, mit Maximum im Juli bis August (70 bis 80mm). Die mittlere Januartemperatur liegt bei - 1°C, die mittleren Juli- und Augusttemperaturen

bei 18°C. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 10,5°C. Insgesamt handelt es sich um einen klimatischen Gunstraum mit langer Vegetationsperiode.

Die großen Ackerflächen stellen gute nächtliche Kaltluftbildner dar, in denen sich Luftmassen ohne größere Hindernisse frei bewegen können. Ausgeprägte Kaltluftleitbahnen bestehen aufgrund der Topographie nicht.

Die Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes, außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile, ist gegenüber der geplanten Maßnahme generell als gering zu werten. Es liegen keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft vor. Jedoch sollte im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung auf gut ausgebildete Gehölzbestände im Planungsgebiet geachtet werden, da sie lufthygienische Ausgleichsfunktionen übernehmen.

7.5 Orts- und Landschaftsbild

Es handelt sich hier um das typische Nutzungsmuster einer Bördelandschaft. Die großflächige Ackernutzung charakterisiert die Landschaft. Da kaum Bäume oder Sträucher vorhanden sind, sind die Sichtbeziehungen sehr weit reichend. Einzelne Weihnachtsbaumplantagen sowie einzelne Hofanlagen wirken strukturierend. Nordöstlich der Fläche befindet sich eine Kiesgrube, die teilweise außer Betrieb ist. Als Vorbelastung sind die Abgrabungsstätte, die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die Weihnachtsbaumkulturen und die Hochspannungsleitungen zu nennen.

Als nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsbild gelten die negativen Veränderungen des Naturhaushaltes, die durch die geplanten Baukörper verursacht werden. Hier sind in erster Linie der Flächenverlust/Beeinträchtigung und der Zerschneidungseffekt zu nennen. Um diese Beeinträchtigungen zu reduzieren sollten die vorgesehenen Gebäude sowie die gesamte Sportanlage einfühlsam in das Gelände integriert werden. Um dies zu erreichen sollten Baumpflanzungen mit Bäumen 1. Ordnung und flächenstrukturierende Gehölzpflanzungen vorgesehen werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollten größtenteils in unmittelbarer Nähe der Sportanlagen umgesetzt werden, so dass, gesamt gesehen, eine Aufwertung des vorhandenen Landschaftsbildes vorgenommen werden kann.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind seit dem 01.01.2001 Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch keine konkrete Planung vor.

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, in denen u. a. die neu zu pflanzenden Bäume festgesetzt und weitere Maßnahmen wie Grünflächengestaltung, Versickerung, Begrenzung der Versiegelung u. a. geregelt werden.

7.6 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

EG- relevante Schutzgebiete (FFH u. a.) werden nicht betroffen.

7.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das gesamte Gebiet ist aufgrund seiner Siedlungsnähe ein wichtiger Raum für die Naherholung. Durch das Wirtschaftswegenetz ist eine gute Nutzbarkeit gegeben. Für das Plangebiet ist jedoch eine Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die zu einer gewissen Strukturarmut im Gebiet geführt hat, zu nennen. Durch landwirtschaftliche Bearbeitungsmaßnahmen wie Spritzungen und organische Düngung ist das Plangebiet temporär nur sehr eingeschränkt nutzbar. Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an die geplante L269n an, so dass eine gravierende Zerschneidung des Erholungsraumes zu erwarten ist.

Die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf den Menschen und dessen Gesundheit sind als gering zu bewerten. Jedoch sollte im sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung auf strukturbildende Großgehölze geachtet werden, um eine Aufwertung des Erholungsraumes zu erreichen.

7.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Schutzgüter

Baudenkmäler: Sind im Planbereich nicht vorhanden.

Bodendenkmäler: Mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wurde frühzeitig abgestimmt, dass nach Beendigung der verbindlichen Bauleitplanung ein Prospektionsergebnis vorliegen wird.

7.9 Vermeidung von Emissionen sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die o.g. Umweltschutzziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen.

7.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine Verwendung erneuerbarer Energien sollte angestrebt werden.

Die o.g. Umweltschutzziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen.

7.11 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Die Planfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes des Rhein-Sieg-Kreises Nr.1 ‚Niederkassel‘. Die Entwicklungs- und Festsetzungskarte des Landschaftsplanes stellt für die Fläche das Entwicklungsziel 2 ‚Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen‘.

Dieses Entwicklungsziel gilt für die überwiegend ackerbaulich genutzten Räume. Schutzgebiete o. ä. wurden in dem Untersuchungsraum nicht ausgewiesen.

Sonstige Planvorgaben sind nicht bekannt.

7.12 Überwachung (Monitoring)

Gem. §4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Konkretisierung von Überwachungsmaßnahmen ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant.

8. Zusammenfassende Abwägung

Durch den Bau des Sportzentrum Süd bestehen unvermeidbare Wechselwirkungen zwischen der Maßnahme und den Belangen des Umweltschutzes. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden detailliert in den voran gehenden Punkten 7.1 – 7.8 besprochen.

Der beabsichtigte Eingriff in die Natur erscheint vertretbar. Die Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter kann in allen Fällen mit gering bis mittlerer Wertigkeit beurteilt werden. Entsprechende Maßnahmen des Naturschutzes scheinen den Eingriff in die Natur ausgleichen zu können.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen bzw. zu integrieren, um die Eingriffserheblichkeit zu ermitteln. Hierin sind entsprechende Aussagen zur Eingriffsregelung sowie zur landschaftlichen Einbindung des Projektes zu treffen.

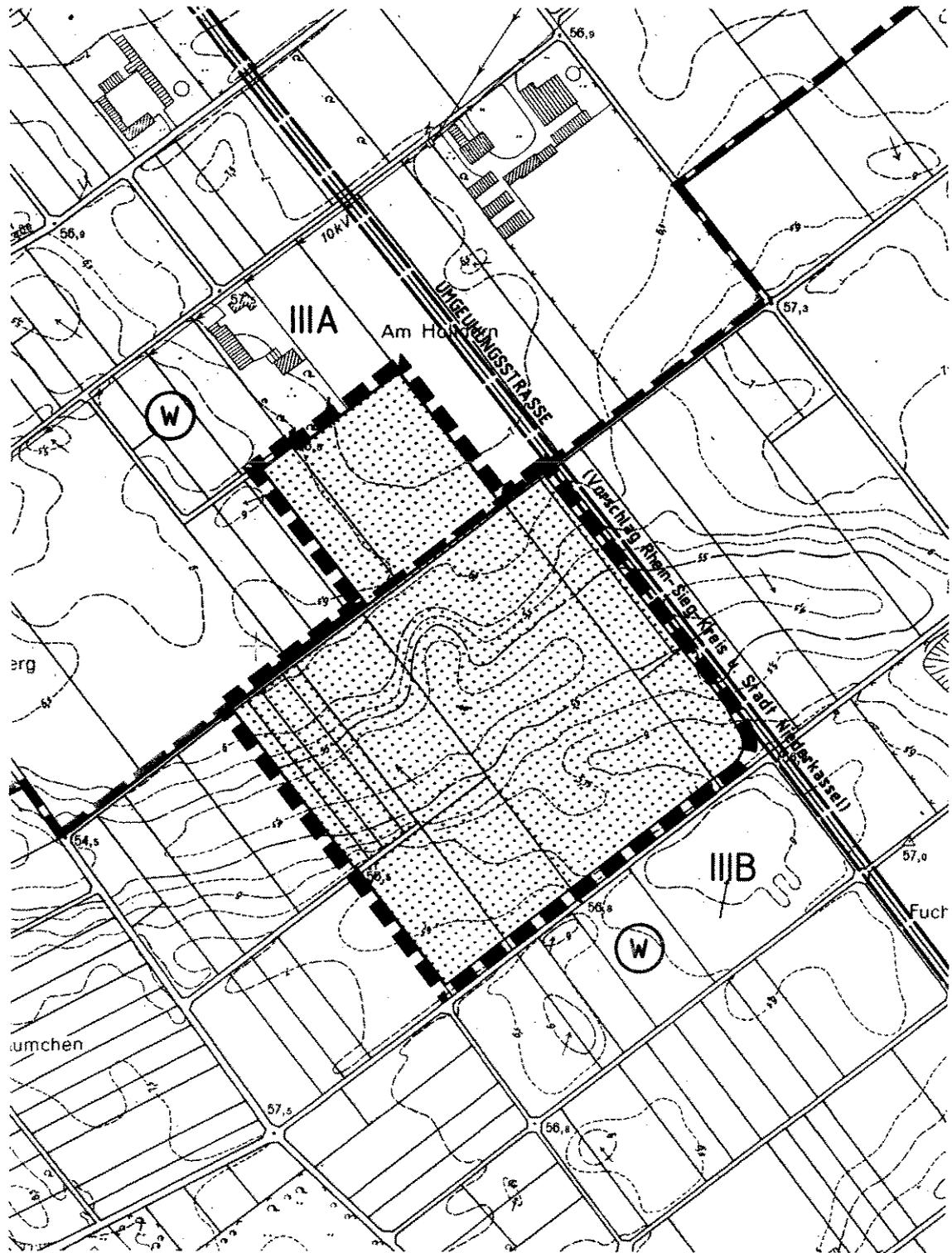
Die Umwidmung des FNP-Änderungsbereiches erscheint unter den o. g. Prämissen verträglich.

Niederkassel, den 02.05.2006

Anlage 4

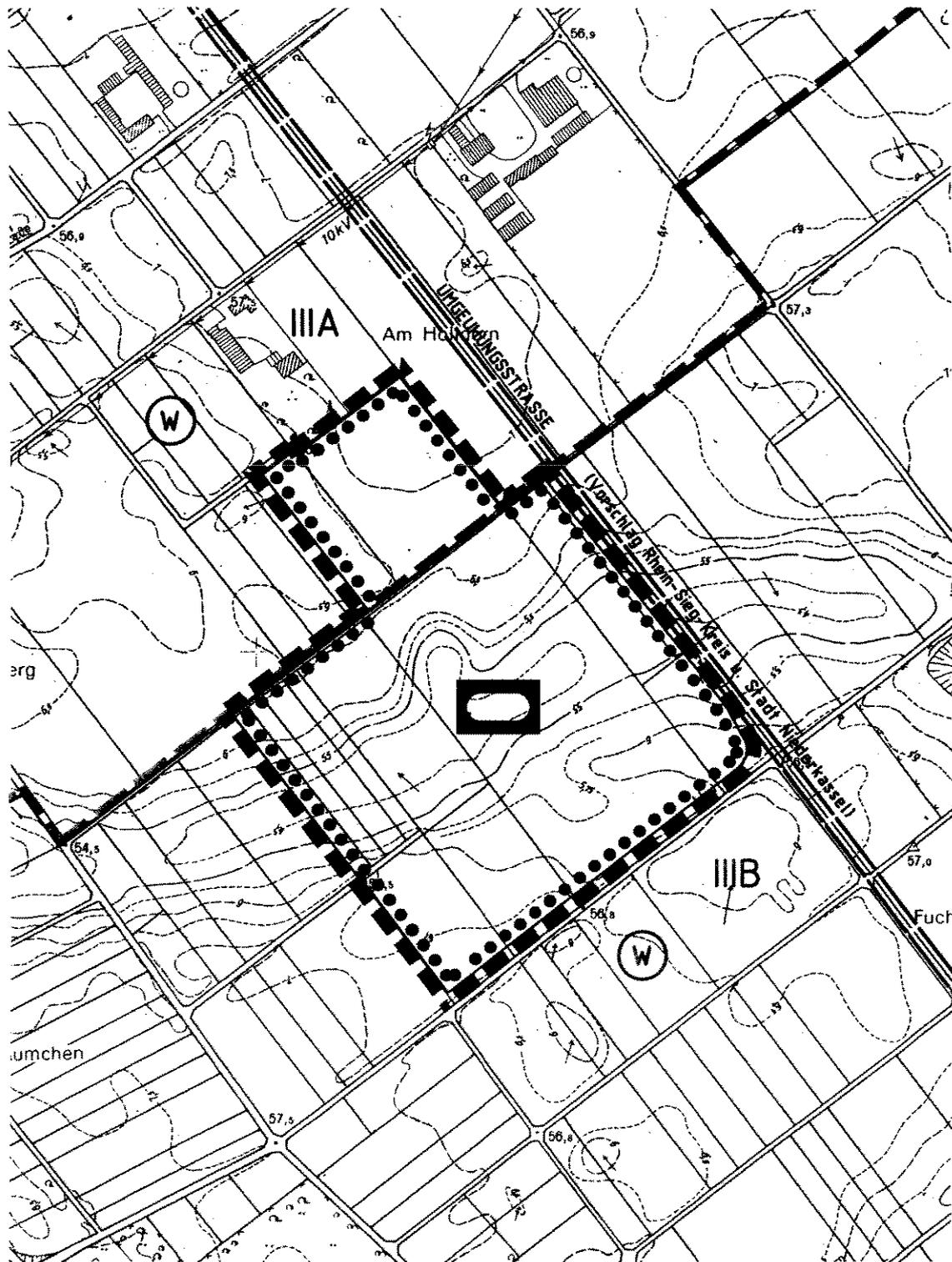


BISHERIGE DARSTELLUNG



Handwritten notes and symbols along the right margin, including a vertical line of 'X' marks and other illegible markings.

ÄNDERUNG





Stadt Niederkassel

Flächennutzungsplan 53.Änderung

Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Fläche für den Gemeinbedarf



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Abgrenzung Wasserschutzzone



III A ; III B

Wasserschutzzonenbezeichnung

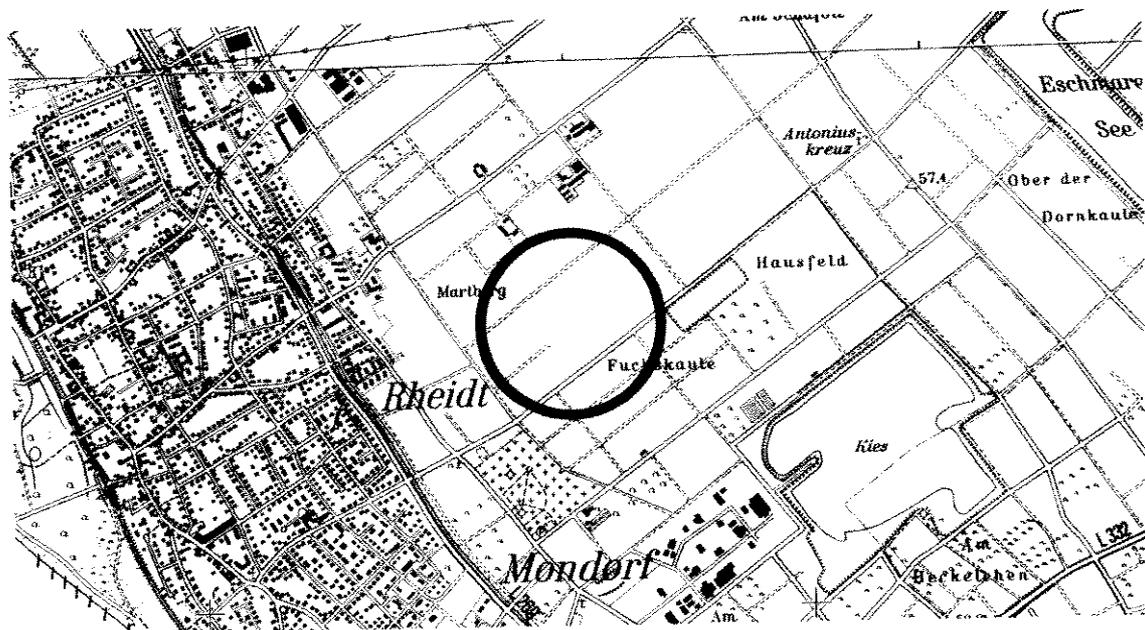


Fläche für die Landwirtschaft (Ackerland)



Änderung - Streichung

Obersichtsplan



Maßstab 1:25.000

Protokoll

über die frühzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.05.2006, von 18.00 Uhr bis 19.00 Uhr im Rathaus, 53859 Niederkassel, Rathausstraße 19, großer Sitzungssaal

Gegenstand der Bürgeranhörung: 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 121 Rh

Anlage: 1. Teilnehmerliste

1. Teilnehmer von der Stadtverwaltung

- 1.1 Herr Esch (Dezernat II)
- 1.2 Herr Bertram (Fachbereich 8)
- 1.3 Herr Semsarha (Fachbereich 8)
- 1.4 Herr Florin (Fachbereich 8) –Schriftführer-

2. Einführung

Herr Esch eröffnete die Bürgeranhörung und informierte kurz über die Bedeutung der Vorschrift des § 3 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung.

3. Anregungen

Herr Esch erläuterte den Zweck der Planung und teilte mit, dass nach der Bürgeranhörung die Offenlage erfolgen wird. Hierzu wird das Verfahren getrennt und zunächst die Offenlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, da für die Offenlage des Bebauungsplanes noch weitergehende Unterlagen sowie eine konkrete Planung benötigt werden. Die zeitliche Verzögerung beim Bebauungsplanverfahren führt jedoch nicht zu einer Verzögerung des gesamten Verfahrenes, da für die Genehmigung des Flächennutzungsplanes eine Genehmigung der Bezirksregierung erforderlich ist, wofür eine dreimonatige Bearbeitungsfrist besteht.

Im nunmehr vorgelegten Entwurf für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. In diesem Bereich erfolgt die Umsetzung des Sportzentrums. Die Flächen sind bereits zu 90 Prozent im Eigentum der Stadt Niederkassel. Die Abgrenzung umfasst darüber hinaus auch noch Flächen, die sich derzeit noch nicht im Eigentum der Stadt Niederkassel befinden, jedoch eine mündliche Kaufoption besteht. Die Verkehrsanbindung ist darüber hinaus ein weiterer wichtiger Bestandteil der Planung. Die Anbindung erfolgt bis zur Realisierung der Umgehungsstraße L 269n für diesen Übergangszeitraum über die Südstraße. Neben der derzeitigen Straßentrasse soll ein separater Fuß- und Fahrradweg erstellt werden.

Anhand einer weiteren Planunterlage stellte Herr Esch die konkrete Sportplatzplanung vor, wobei die Lage der Plätze noch nicht festgeschrieben sind. Danach ist die Errichtung von insgesamt 3 Plätzen geplant, wobei ein Platz in der Variante „C“ als Kunstrasenplatz mit Umlaufbahn und leichtathletischen Anlagen errichtet wird und zwei Plätze als Variante „D“ als Tennenplätze vorgesehen sind. Des weiteren sind ausreichende Parkflächen, Sportjugendheim mit integrierter Möglichkeit zur Unterbringung einer Gastronomie,

Hausmeisterwohnung und auf Wunsch der Vereine eine Flächenausweisung zum Bau einer 2-fach Sporthalle geplant.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist für ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Hierdurch soll auch eine Abgrenzung zum Aussiedlerhof Becker erzielt werden.

Mitte Mai 2006 wird die Fachplanung für das weitere Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Die Anfrage von Herrn Becker, ob die nördlich gelegene Grünfläche nach der neuen Planung größer ausgefallen ist, wurde von Herrn Esch bestätigt. In diesem Bereich konnten von der Stadt weitere Grundstücke erworben werden. Die erforderliche neue Abgrenzung muss noch in der nächsten Ratssitzung beschlossen werden.

Herr Becker wies darauf hin, dass durch den geplanten Neubau der L 269n sowie das Sportzentrum einige Ackerlandflächen von ihrer bisherigen Erschließung abgeschnitten werden. Es muss daher gewährleistet sein, dass nach Abschluss der Arbeiten alle bewirtschafteten Grundstücke erreichbar sind.

Herr Esch erläuterte, dass dieses Problem bei der Planung geprüft und berücksichtigt worden ist. Danach sind alle Ackerflächen mindestens von einer Wegeseite erreichbar und zu bewirtschaften.

Herr Telohe bat um Auskunft, wie lang die Bauzeit ist.

Herr Esch teilte mit, dass die Bauzeit zwischen 8 Monate bis 1 Jahr beträgt.

Herr Telohe sah eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Bauverkehr und wies darauf hin, dass derzeit zusätzlich die Auskiesung einer angrenzenden Kiesgrube stattfindet. Die vorhandenen Wirtschaftswege werden hierdurch stark beansprucht und es ist mit erheblichen Straßenschäden zu rechnen.

Herr Esch erklärte, dass die Zuwegung zum Aussiedlerhof Telohe während der Baumaßnahme und für später sichergestellt wird.

Herr Telohe teilte mit, dass die Aussiedelung seines Hofes in den Außenbereich mit der Option auf eine spätere Erweiterung des Betriebes erfolgt ist. Er bat um Auskunft, ob durch die Errichtung des Sportzentrums nunmehr diese Erweiterungsmöglichkeit eingeschränkt wird.

Herr Esch erklärte, dass die Planung mit dem städtischen Gewerbeaufsichtsamt abgestimmt worden ist. Einschränkungen sind nicht zu erwarten.

Herr Röhnisch wies darauf hin, dass die Südstraße bis zum Bau der Umgehungsstraße als Sackgasse fungieren wird. Er bat um Auskunft, wie breit die Straße derzeit ist, der Abstand zur vorgesehenen Fuß- und Radwegeanlage ist, ob eine Abgrenzung erfolgt und wie die Beleuchtung erfolgen soll.

Herr Esch wies darauf hin, dass mit der Fortführung der Umgehungsstraße frühestens in 3 bis 4 Jahren gerechnet werden könne. Die neue Straße wird ca. 6,50 m breit werden, wobei die derzeitige Straßenbreite 3 bis 4 m beträgt. Geplant ist ein Schutzstreifen von 1,50 m und ein Fuß- und Fahrradweg von 3 m Breite. Dieser Fahrradweg ist daher für die Zeit des provisorischen Ausbaues rund 4 bis 4,50 m von der derzeitigen Fahrbahn entfernt. Es wird

versucht, eine ausreichende Beleuchtung sicherzustellen. Des Weiteren wird überlegt, Ausweichbuchten für den Begegnungsverkehr zu installieren.

Herr Engels wies darauf hin, dass Ausweichbuchten bereits vorhanden sind.

Herr Dr. Willet bat um Auskunft, weshalb die Sportplätze in Mondorf und Rheidt überhaupt verlegt werden müssen.

Herr Esch wies darauf hin, dass sich der Sportplatz in Mondorf in einem Wohngebiet befinde und eine Verlegung wegen der Lärm-, Park- und Staubsituation unumgänglich sei. Darüber hinaus hat die Jugendarbeit in beiden Vereinen stark zugenommen, so dass eine Vergrößerung des Platzangebotes ebenfalls nötig wird. Die Rheidter Platzanlage liegt in einem geplanten Naturschutzgebiet und ist durch die häufigen Hochwasserüberschwemmungen in ihrer Nutzbarkeit stark beeinträchtigt.

Fragen des Herrn Dr. Willet zum Erwerb der Ackerflächen und den noch zu erwerbenden Flächen wurden von Herrn Esch beantwortet.

Herr Telohe bat um Auskunft, wie lang die Spielzeiten auf den Plätzen ist.

Herr Esch teilte mit, dass der Trainingsbetrieb von Nachmittags bis ca. 21.00 Uhr andauere. Darüber hinaus findet am Wochenende der jeweilige Meisterschaftsspielbetrieb statt.

Herr Esch wies nochmals darauf hin, dass als nächster Verfahrensschritt die Offenlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes stattfinden wird. Nach Erstellung der konkreten Planung folgt dann die Offenlage des Bebauungsplanes.

Weitere Fragen ergaben sich nicht.

Die Bürgeranhörung wurde um 19.00 Uhr geschlossen.

Niederkassel, den 05.05.2006

Florin

4. Kenntnisnahme

4.1 Herrn Esch mit der Bitte um Kenntnisnahme

4.2 Herrn Bertram mit der Bitte um Kenntnisnahme

4.3 dem Fachausschuss zur Kenntnis.

Teilnehmerliste

Anlaß: Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

53. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan 121 Rh

Termin: 04.05.2006 (Donnerstag)

Ort: Rathaus, großer Sitzungssaal (Zimmer 215), 53859 Niederkassel, Rathausstraße 19

Teilnehmer:

lfd.Nr.	Name, Vorname	Anschrift: Wohnort, Straße, Hausnummer
1.	Kampmann, Rolf	Nordstr. 85-87, 53111 Bonn-Castell
2.	Esser, Ajax ATELIER	ESSER, Höhe 2a, 53357 Rheinbach
3.	Röhrlich, Herbert	Gartenstr. 55A, 53859 Niederkassel
4.	Kam. Jörg Schüt	Stadt Niede-Kassel
5.	Pestel, Dico	Diensiusweg 4, Rheidt (CDU-Fraktion)
6.	Beckes Anistel	Am Holldorn 2
7.	Beckes Josef	Am Holldorn 2
8.	F. J. Telohé	Am Holldorn 65
9.	A. Telohé	" " 65
10.	Willott, Dr. Robert	Gottfried-Kunkel-24
11.	Kugel, Gerhard	Pastorbrunn 52
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		