

# STADT NIEDERKASSEL

## Bebauungsplan 121 Rh – 1. Änderung

### Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

#### 1. Lage des Plangebietes

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 121 Rh grenzt nordwestlich unmittelbar an den gepflasterten Teil der Stellplatzanlage des Sportplatzes an und umfasst Teile der Parzellen Gemarkung Rheidt, Flur 8, Nrn. 29, 103, 164, 165, 26/2 und 26/3.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,3 ha. Seine verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### 2. Planungsanlass und -verfahren

Der Kindergartenbedarfsplan der Stadt Niederkassel zeigt einen weiterhin steigenden Bedarf für Kindergartenplätze im Stadtgebiet. In diesem Zusammenhang besteht das dringende Erfordernis, eine weitere Kindertagesstätte im südlichen Stadtgebiet zu errichten.

Eine Vorprüfung kurzfristig zu entwickelnder Bereiche zeigte, dass abgesehen von der aktuell vorgesehenen Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 121 Rh keine Alternativen zur Verfügung stehen. Entsprechend plant die Stadt Niederkassel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 121 Rh die Errichtung eines Kindergartens. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes 121 Rh für einen geringfügigen Teilbereich erforderlich

Eine Umweltprüfung ist für die Errichtung eines Kindergartens nicht erforderlich, da die Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen mit sich bringt. Derzeit ist die Fläche abgesehen von untergeordneten Pflanzstreifen geschottert. Eine Versiegelung durch zusätzliche Gebäude (Kindergarten) lässt sich durch eine entsprechende Aufwertung der umliegenden Flächen bzw. durch eine Dachbegrünung kompensieren.

Auch hinsichtlich ihrer Größe spielt die Änderung des Bebauungsplanes eine eher untergeordnete Rolle. Insgesamt beträgt die Größe des Bebauungsplangebietes 121 Rh rund 10,8 ha. Für die geplante 4-gruppige Einrichtung ist eine Fläche in einer Größenordnung von 0,3 ha vorzuhalten. Insofern bleibt die planerische Grundkonzeption erhalten, die Änderung tangiert das zugrunde liegende Leitbild kaum.

Insgesamt werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes 121 Rh durch die Errichtung eines Kindergartens nicht berührt, so dass die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchzuführen ist.

Im Rahmen dieses vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor die an sich notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen wurde. Der Flächennutzungsplan wird im Weg der Berichtigung nachträglich angepasst. Diese Berichtigung bedarf keiner Öffentlichkeitsbeteiligung und keiner Genehmigung durch die Kommunalaufsicht.

### **3. Bestandssituation**

#### Bebauung

Im Plangebiet ist zurzeit keine Bebauung vorhanden.

#### Nutzung/Freiflächen

Derzeit wird das Plangebiet als Ausweichparkplatz bzw. als Fahrradabstellanlage genutzt.

#### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt von der L 269 (Mondorfer Straße) über die Südstraße.

### **4. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

#### **4.1 Landesplanung**

Das Plangebiet wird im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis als regionaler Grünzug dargestellt.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Niederkassel stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung. Entsprechend wird der FNP im Weg der Berichtigung für das Plangebiet nachträglich angepasst.

#### **4.3 Bebauungsplan**

Der derzeit rechtgültige Bebauungsplan setzt für den Bereich der 1. Änderung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bzw. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze fest. Eine bauliche Entwicklung in der gewünschten Form macht also die Änderung der Zweckbestimmung hin zu einer Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und die Darstellung einer überbaubaren Fläche mit den entsprechenden Festsetzungen notwendig.

### **5. Flächenbedarf**

Die Stadt Niederkassel plant den Neubau einer viergruppigen Kindertagesstätte. Der Flächenbedarf dieser viergruppigen Einrichtung liegt bei ca. 1.300 m<sup>2</sup> für das Gebäude sowie ca. 1.700 m<sup>2</sup> für die Außenspielfläche, insgesamt also rund 3.000 m<sup>2</sup> Fläche.

Flächenbedarfe für Stellplätze erübrigen sich, da sowohl Mitarbeiter als auch Besucher der Einrichtung die bereits vorhandenen Stellplätze des Sportparks mitnutzen können.

### **6. Städtebauliches Konzept und Erschließung**

#### **6.1 Erschließung**

Erschlossen wird der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 121 Rh direkt über die im Plan festgesetzte öffentliche Stellplatzanlage, welche wiederum unmittelbar an die Südstraße anbindet.

#### **6.2 Bebauung**

Vorgesehen ist eine ein- bis maximal zweigeschossige Bebauung in Festbauweise mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach. Der Neubau soll nach Möglichkeit über eine durchgängige Barrierefreiheit verfügen.

Insgesamt ist die Positionierung des Gebäudes noch nicht abschließend geklärt, so dass sich die Lage und Form des Baukörpers im Laufe des Verfahrens noch ändern kann.

### **6.3 Grün- und Freiflächen**

Zusätzlich zur Einfriedung des Plangebietes durch eine Zaunanlage ist die Anpflanzung einer umlaufenden 1 m breiten Hecke vorgesehen. Die Außenspielfläche wird durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auch im Sinne der Biotopvielfalt möglichst naturnah gestaltet.

Insgesamt soll das Maß der versiegelten Flächen im Plangebiet so gering wie möglich gehalten werden, um auch weiterhin der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenzuwirken.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der Gesamterschließung des Bebauungsplangebietes 121 Rh wurden 2007 alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erstmalig hergestellt. Hierüber wird die zu errichtende Kindertagesstätte an alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze für Wasser, Erdgas, Elektrizität und Kanal angeschlossen.

## **7. Umweltbelange / Beurteilung der Schutzgüter**

### **7.1 Bestandssituation**

Das Plangebiet wird südwestlich durch die bestehende Stellplatzanlage des Sportparks begrenzt und umfasst eine Fläche von rund 0,3 ha, welche in Richtung Norden zur Versickerungsmulde leicht abfällt. Derzeit wird die Fläche teilweise als Fahrradabstellanlage genutzt bzw. liegt ungenutzt. Sie ist durch zwei Pflanzbeete gegliedert und im Randbereich mit Sträuchern und kleinkronigen Bäumen bepflanzt.

### **7.2 Geltendes Baurecht**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Der Bebauungsplan 121 Rh enthält die gleiche Festsetzung.

### **7.3 Beurteilung der Schutzgüter**

#### Schutzgut Mensch

Aufgrund der großen Entfernung der nächsten Wohnbebauung zum Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Ebenso ist ein Verlust von Erholungsraum für die Öffentlichkeit auszuschließen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen. Durch das Biotopkataster der LANUV (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung NRW) erfasste Biotope befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld sind darüber hinaus nicht Bestandteil eines europäischen Schutzgebietes. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie kommen ebenfalls nicht vor.

Auch liegen keine konkreten Hinweise oder Beobachtungen seitens der Stadt oder der Fachbehörden über das Vorkommen streng geschützter Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet vor.

#### Schutzgut Landschaft, und Erholungseignung

Aufgrund der bisherigen Nutzung als geschotterte Ausweichstellplatzanlage sind im Plangebiet keine erholungswirksamen Strukturen vorhanden.

#### Schutzgut Boden

Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Die Böden sind mäßig anthropogen überprägt (Rasenfläche, geschotterte Stellplatzanlage). Die zukünftige Bodenversiegelung soll unter anderem durch die Doppelnutzung der bereits vorhandenen Stellplatzanlage am Sportplatz reduziert werden.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, jedoch grenzt nordwestlich an das Plangebiet eine Senke an, welche bei Starkregenereignissen als Regenrückhaltebecken bzw. Versickerungsmulde dient.

Eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplante Nutzung ist nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Klima und Luft

Durch den zunehmenden Ziel- und Quellverkehr kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen. Die Änderung der lufthygienischen und der klimatischen Situation ist jedoch als zu vernachlässigend bewertet. Im Umfeld bleiben weite Teile der die Sportanlage umgebenden Grün- und landwirtschaftlichen Flächen unversiegelt.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter sind nicht vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zurzeit liegen keine Angaben zu Bodendenkmälern vor. Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG werden beachtet und unter den Hinweisen im Rahmen der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

#### Wechselwirkung der Schutzgüter

Planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind auf Grund der bestehenden Nutzung und der geringen Flächengröße des Plangebietes nicht zu erwarten.

### **7.4 Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind, weshalb auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.