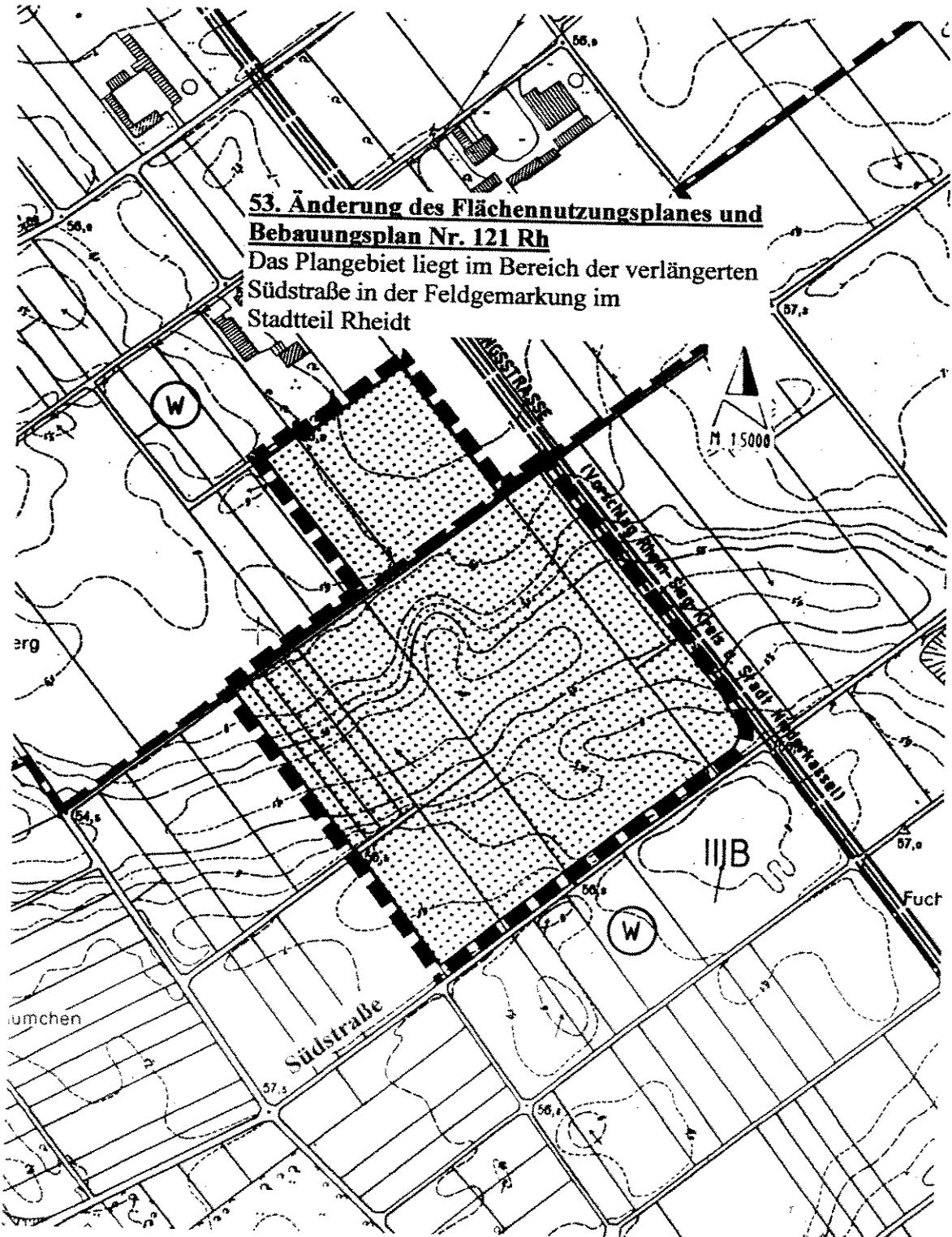


Anlage 1



53. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 121 Rh

Das Plangebiet liegt im Bereich der verlängerten
Südstraße in der Feldgemarkung im
Stadtteil Rheidt

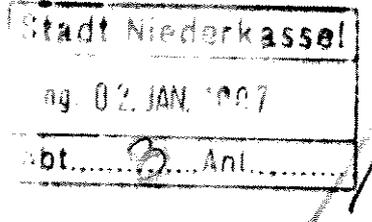


Anlage 2.1

Bezirksregierung Düsseldorf

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf

Stadt Niederkassel - FB 8
Postfach 1220
53853 Niederkassel



Dienstgebäude Gaedestraße 7, 50968 Köln
Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland
Außenstelle Köln
Durchwahl: (0221) 229 - 2595
Telefax: (0221) 229 - 2599
Auskunft erteilt: Herr Bauer
Köln, 18.12.2006

Ihr Zeichen

Ihre Anfrage vom
08.12.2006

Aktenzeichen (bei Antwort bitte angeben)
22.5-3-5382044-219/06/
Kreis: Rhein-Sieg-Kreis

Kampfmittelbeseitigung

hier: BPL Nr. 121 Rh Bau des Sportzentrums Süd, Niederkassel - Rheidt

Bezug: Ihre Anfrage über die Stadt / Kreis: Niederkassel

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage zur Kampfmittelbelastung des o.g. Plangebietes ergab nach Auswertung der mir vorliegenden Luftbilder Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln, da der Bereich im ehemaligen Bombenabwurf - / Kampfgebiet liegt. Aus diesem Grunde ist es mir zur Zeit nicht möglich, für die in Rede stehenden Flächen eine Kampfmittelfreiheit zu bescheinigen.

Zwecks Kampfmittelüberprüfung bitte ich bei Konkretisierung der in Rede stehenden Maßnahmen um frühzeitige - d.h. mindestens 3 Monate vor Baubeginn - erneute Beteiligung um Bauverzögerungen und ggf. Baustilllegungen zu vermeiden.

Hierfür bitte ich für die gekennzeichneten Flächen folgendes zu veranlassen:

- Vorlage der Betretungserlaubnis
- Freistellung der Fläche (Bebauung / Bewuchs)
- Bereitstellung von Versorgungsleitungsplänen

Sobald die o.a. Unterlagen vorliegen bzw. die Voraussetzungen geschaffen sind, kann mit der Kampfmittel - räumung (schwerpunktmäßige Überprüfung, Testung) begonnen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bauer

Telefon (Zentral) (0211) 475-0
Telefax (Zentral) (0211) 475-2671
<http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de>
E-Mail: poststelle@bezreg-duesseldorf.nrw.de

Zu erreichen mit:
DB bis Köln Hbf
KVB Buslinie 132
bis Gaedestraße

Zahlungen an: Landeskasse Düsseldorf
Kto. Nr.: 4 100 012 BLZ: 300 500 00 WestLB AG
IBAN: DE4130050000004100012
BIC: WELADED3333

An die
Stadt Niederkassel
Postfach 1220

53853 Niederkassel

Stadt Niederkassel
Empf. 21. DEZ. 2006
Abt. 8 ... Anl.

Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt

TINL West PTI 23, PPB 2, Sebastian Hasenpusch

+49 221 575-17374

19. Dezember 2006

1. Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 121 Rh
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §3 Abs. 2 Baugesetzbuch.
3. Änderung eines Flächennutzungsplanes.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Soweit auf die Telekommunikationslinien schon jetzt bei der Flächennutzungsplanung Rücksicht genommen werden soll, haben wir diese im beigefügten Plan dargestellt.

für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen

Datum 19. Dezember 2006
Empfänger Stadt Niederkassel
Blatt Blatt 2

daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte,
- unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten an dem weiteren Verfahren beteiligt zu werden, und werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Wir bitten der Deutschen Telekom AG nach dem Abschluss des Planfeststellungsverfahrens eine Ausfertigung des Planfeststellungsbeschlusses zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. 

Sebastian Hasenpusch

Klein *Stussmann*

Anlage 2.3

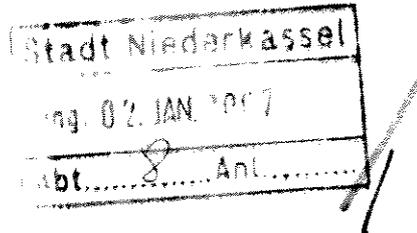
Astrid und Franz-Josef Telohe GbR

Am Holldorn 65
53859 Niederkassel

Tel: 02208/ 36 20
Fax 02208 / 75100

VR Bank Rhein-Sieg e.G
BLZ 370 695 20
Kto. 308 053 024

Stadt Niederkassel
Fachbereich 8
Rathausstr. 19
53859 Niederkassel



St-Nr 220/5986/0982

Rheidt, den 29.12.06

**Bebauungsplan 121 Rh (Bau des Sportzentrum Süd)
Widerspruch/Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB für das o.g. Bauleitplanverfahren wollen wir als landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb in direkter Nachbarschaft Stellung nehmen. Wir beziehen uns auch auf unsere bisherige Stellungnahme.

Wir bewirtschaften einen Bauernhof mit Schwerpunkt Legehennenhaltung. Derzeit beläuft sich unser Tierbestand auf 11.400 Hühnern in Freiland- und Bodenhaltung.

Um auf die wachsende Nachfrage nach Eiern aus Freiland- bzw. Bodenhaltung aus der Region reagieren zu können, wollen wir unseren Bestand auf 14.990 Tiere aufstocken. Angedacht ist eine Betriebsentwicklung auf ca. 30.000 Tiere, um den langfristigen Fortbestand unseres landwirtschaftlichen Betriebes und unsere berufliche Existenz sichern zu können.

Wir haben vor wenigen Jahren komplett neue Wirtschaftsgebäude errichtet und dabei äußersten Wert darauf gelegt, dass ein Abstand zur nächsten Wohnbebauung von 1.000 m eingehalten wird. Dieser Abstand wird durch den Bau der vorgesehenen Hausmeisterwohnung erheblich minimiert. Wir sehen hier einen ernsthaften Konflikt. Der Abstand zwischen dem geplanten Sportplatz und unserem Betrieb wird nur noch ca. 300 m betragen.

- 2 -

Ebenfalls befürchten wir eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Spielbetrieb.

Laut Atelier Esser handelt es sich bei dem Sportzentrum Süd um eine sehr große Sportanlage mit hohem Nutzungsdruck.

Vierzehn Fußballmannschaften werden überwiegend nachmittags bis in die Abendstunden täglich trainieren und am Wochenende Jugend- und Meisterschaftsspiele bestreiten, auch überregionale Spiele sind vorgesehen. Ebenfalls soll die Sportanlage Niederkassler Schulen für den Schulsport zur Verfügung gestellt werden. Dieser wird voraussichtlich vormittags erfolgen.

Auch die temporäre Parkplatzerweiterung weist darauf hin, dass eine hohe Auslastung des Sportplatzes zu erwarten ist, sowie die geplanten baulichen Erweiterungen und die Anbindung an die geplante Straße L 269n.

Zur Lärmabschirmung wird in Richtung des Ortteil Rheidt, ein drei Meter hoher Erdwall vorgesehen, entlang der geplanten Straße L 269n eine Baumreihe als Blendschutz gegen Flutlicht.

In dem schalltechnischen Prognosegutachten der Firma Graner+Partner Ingenieure fällt uns auf, das unser Betrieb nicht aufgeführt wird und in der farblichen Kennzeichnung in Anlage 2 ebenfalls nicht ausgewertet wird. Unsere Frage stellt sich, ob wir in diesem Gutachten berücksichtigt werden und wie das Ergebnis aussieht. Reicht ein Lärmschutz in Form der geplanten Baumreihe?

Wir bitten um Berücksichtigung der vorgetragenen Einwände und Beantwortung der uns noch offenen Fragen.

Im vor aus, vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Dez.24
Az.: 24-SU11-Sportzentrum-Süd-Scho

Köln, den 29.11.2006

1. Aktenvermerk

Firma Telohe, Niederkassel Besprechung mit dem Planungsamt Niederkassel am 23.11.2006

Gesprächsteilnehmer:

H. Bertram - Leiter Planungsamt (zeitweise)
H. Semshara, H. Thamm - Planungsamt
Uz. - StUa

Die Planungen für das Sportzentrum-Süd in Niederkassel laufen bereits seit einigen Jahren. In einem Abstand von circa 300 m zur geplanten Sportanlage befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Telohe. Es wird eine baurechtlich genehmigte Legehennenhaltung mit circa 11.000 Tieren betrieben.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes wandte sich der Betriebsinhaber erstmalig an das Planungsamt der Stadt Niederkassel und teilte seine Bedenken bezüglich der geplanten Sportanlage mit.

Seiner Meinung nach beeinträchtigt die Sportanlage eine eventuelle Erweiterung seines Betriebes. Eine abschließende Entscheidung über die Betriebserweiterung ist bisher noch nicht getroffen worden (siehe AV vom 20.10.2006 - 31 - Fi).

Um weitere Argumente gegen die geplante Sportanlage vorbringen zu können, hat Herr Telohe eine Vorbeurteilung zum Immissionsschutz durch die Landwirtschaftliche Unternehmensberatung NRW GmbH, Münster, anfertigen lassen.

In dieser Beurteilung vom 04.05.2006 (siehe Akte) wird eindeutig festgestellt, dass selbst bei einer Erweiterung der gesamten Anlage auf 40.000 Legehennenplätze an dem Standort der geplanten Sportanlage die Geruchsmissionen deutlich unter dem Richtwert liegen, der hier nach GIRL mit 10% der Jahresstunden anzusetzen ist.

Die novellierte TA Luft enthält unter anderem einer Abstandsregelung für Ammoniakemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Dieser Abstand dient allerdings nicht der Vorsorge, sondern ist als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber „empfindlichen Pflanzen und Ökosystemen“ gedacht.

Der südwestlich des Legehennen-Haltungsbetriebes liegt eine ehemalige Kiesgrube, die als schützenswert des Biotop ausgewiesen werden soll.

Die prognostizierten Ammoniakmissionen liegen bei der angrenzenden, ehemaligen Kiesgrube deutlich über den Irrelevanzwert von 3 mg pro Kubikmeter, so dass bei einer Betriebserweiterung zu klären ist, ob schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

1. Der jetzt vorhandene Betrieb wird durch die Sportanlage nicht eingeschränkt.
2. Auch eine Legehennenhaltung mit 40.000 Tieren ist aus der Sicht der Sportanlage nach den bis her vorliegenden Begutachtungen zulässig, d.h. die für MI-Gebiete zulässigen Geruchsmissionen werden im Bereich der Sportanlage nicht überschritten
3. Problematisch wird die Errichtung der Legehennenhaltung aus der Sicht des Naturschutzes aufgrund der Ammoniakbelastungen in der ehemaligen Kiesgrube.
4. Die vom Planungsbüro Graner prognostizierten Lärmwerte zeigen, dass bereits in einem Abstand von 200 m MI-Gebietsrichtwerte eingehalten werden. Die Anlage von H. T. liegt im Abstand von 300 m von der Grenze der Sportanlage, d.h. dass unzulässige Lärmmissionen nicht zu erwarten sind.
5. Der Nachweis über die Niederschlagswasserbeseitigung wird vom Büro Esser erstellt und dem StUa vorgelegt.

Aufgestellt:

(Scholz)

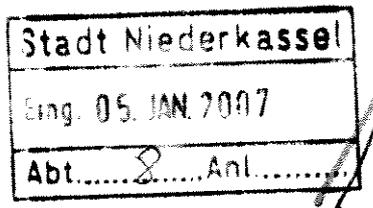
2. Herrn Raffel zur Kenntnis
3. zum Vorgang

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Endericher Straße 133 · 53115 Bonn

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Stadt Niederkassel
Fachbereich 8
Herrn Bertram
Postfach 1220

53853 Niederkassel



Datum und Zeichen bitte stets angeben

4. Januar 2007
333.45 – 103.1/06-001

Frau Emert
Tel.: (02 28) 98 34- 164
Fax: (02 21) 82 84- 0370
susanne.ermert@lvr.de

**Bebauungsplan Nr. 121 RH (Sportzentrum Süd)
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 01.12.2006;

Sehr geehrte Herr Bertram

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung der o.a. Planung.

Mit Schreiben vom 25.10.2006 habe ich darauf hingewiesen, dass im Südosten des Plangebietes bei einer Begehung Hinweise auf einen vorgeschichtlichen Siedlungsplatz ermittelt wurden. Es bleibt folglich zu prüfen, ob hier Denkmalwürdigkeit als ortsfestes Bodendenkmal vorliegt und inwieweit dieses abwägungserheblich für die Planung ist.

- ✓ Nach mir vorliegenden Unterlagen wurden die erforderlichen Untersuchungen zwischenzeitlich beauftragt. Das Ergebnis sollte jedoch vor Satzungsbeschluss und nicht - wie in der Begründung angegeben - vor Baubeginn vorliegen, damit eine planerische Berücksichtigung evtl. durch (textliche) Festsetzungen möglich wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Susanne Ermert

Besucheranschrift: 53115 Bonn - Endericher Straße 133
 53115 Bonn - Endericher Straße 129 und 129a

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 845
DB-Hauptbahnhof Bonn

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Finanzbuchhaltung - 50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

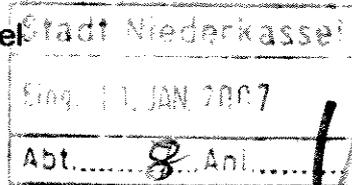
Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

Anlage 2.5

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Niederkassel
Postfach 12 20

53853 Niederkassel



Amt 61 - Planung, Verkehr, Straßenbau

Abtl. 61.2 - Planung

Klaus Dohrmann

Zimmer: A 12.08

Telefon: 02241/13-2323

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: klaus.dohrmann@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

01.12.2006

Mein Zeichen

61.2 – Do.

Datum

09.01.2007

**Bebauungsplan Nr. 121 Rh (Bau des Sportzentrums Süd)
Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB**

Zum vorbezeichneten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Es wird angeregt, den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in folgendem Punkt zu ergänzen:

Bei den Obstbäumen muss ein jährlicher Kronenschnitt durch eine Fachkraft erfolgen.

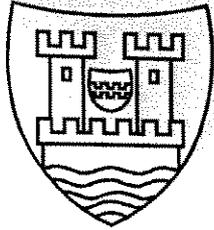
Da die Baumaßnahmen voraussichtlich vorerst nicht in vollem Umfang durchgeführt werden, sollte die Abfolge der zunächst geplanten Ausgleichsmaßnahmen mit dem Amt für Natur- und Landschaftsschutz des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt werden. Auch bezüglich der Übernahme des Punkteüberhangs in eine Ökokontovereinbarung, wird eine Abstimmung mit dem Amt für Natur- und Landschaftsschutz des Rhein-Sieg Kreises empfohlen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Niederkassel, Schutzzone III A und III B liegt.

Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenvorordnung sind zu beachten.

Für die geplanten Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse bei dem Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.

Im Auftrag



Anlage 3

Stadt Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 121 Rh

BEGRÜNDUNG

Stadt Niederkassel
Der Bürgermeister
Fachbereich 8

Begründung

1. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 29.09.2005 beschlossen, zur Errichtung eines Sportzentrums für die Stadtteile Rheidt und Mondorf den wirksamen Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern und das entsprechende Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung Nr. 121 Rh vorzubereiten. Die Stadt Niederkassel beabsichtigt aus folgenden Gründen die Sportplätze aus 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 drei Sportplätzen, wobei ein Platz als Typ C mit leichtathletischen Anlagen versehen wird und zwei weitere Plätze als Trainingsplätze geplant sind. Des Weiteren ist eine Zweifachhalle mit Verbindung mit einem Vereinsheim und entsprechenden Nebenanlagen geplant. Ebenso ist ein Bolzplatz und eine großflächige Parkplatzanlage vorgesehen.

2.Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Stadtteil Rheidt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die geplante Umgehungsstrasse L269n und die Südstraße. Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich Umfasst eine Fläche von ca. 10,5 ha in der Gemarkung Rheidt, Flur 8.

3.Bisherige planungsrechtliche Situation

3.1 Landesplanung

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

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel vom 24.05.1974 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.09.2005 die 53. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt. Die 53. Flächennutzungsplanänderung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB offengelegen. Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss wird in seiner Sitzung am 14.09.2006 dem Rat empfehlen die 53. Flächennutzungsplanänderung als Satzung zu beschließen und bei der Bezirksregierung zur Genehmigung vorzulegen.

3.3 Landschaftsplan

Das Sportzentrum 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 erhaltungswürdiger Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen" dar. Dieses Entwicklungsziel gilt für die überwiegend ackerbaulich genutzten Räume. Schutzgebiete o.ä. wurden in dem Untersuchungsraum nicht ausgewiesen.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Sportzentrums erfolgt von der L 269 (Mondorfer Straße) über die hier bereits vorhandene Südstraße. Das Plangebiet soll auch über die Südstraße an die geplante Umgehungsstraße L269 n angebunden und damit an das überörtliche Straßennetz angeschlossen werden. Das geplante Sportzentrum wird über einen Fuß- und Radweg, der entlang der Südstraße geplant ist, an die vorhandenen Wegenetze angeschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes sind die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erstmalig herzustellen. Das geplante Gebiet wird ordnungsgemäß an die öffentlichen noch zu bauenden Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Niederkassel angeschlossen. Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzonenausweisung der Wassergewinnungsanlage der Stadt Niederkassel und hier in den Schutzzonen IIIA (nördlicher Abschnitt) und Wasserschutzzone IIIB, wobei der überwiegende Teil der Fläche in der Wasserschutzzone IIIB liegt. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hatte die Stadt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 Rh ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser durch das Ing. Büro Kühn, Auf der Kaiserfuhr 39, 53127 Bonn, im April 2006 mit dem Ergebnis in Auftrag gegeben, dass

“im Bereich des Bebauungsplans Nr. 121 Rh zwischen 1,65 m und 3,20 m unter Gelände ausreichend durchlässige Kiessande angetroffen wurde, die eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Dauer gewährleistet. Da das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, ist die Art der Versickerung auf die zu entwässernden Flächen abzustimmen. Flächenversickerungen (bspw. bei den Sportplatzflächen) und Muldenversickerungen (bspw. bei den Parkplätzen) sind nur mit Hilfe von zusätzlichen Bodenaustauschkörpern möglich, die mindestens 0,5 m in die Kiessande einbinden. Bei Mulden müssen die Höhen der Außenanlagen auf die Mulden abgestimmt werden, große Lauflängen und eine unterirdische Einleitung vermieden werden. Aufgrund der Tiefenlage der Kiessande sind Rigolen zur Entwässerung des Dachflächenwassers sowie des Oberflächen- und Dränwassers von Rasenplätzen günstig. Bei allen anderen Befestigungen der Sportplätze muss eine objektbezogene Abstimmung mit der UWB des Rhein-Sieg-Kreises bzgl. der möglichen Entwässerungssysteme erfolgen.

Auch ein zentrales Versickerungsbecken kann eine Lösung zur Entwässerung des gesamten Niederschlagswassers darstellen, insbesondere, wenn der Einstaubereich bereits im Niveau der Kiessande liegt und ein zusätzlicher Bodenaustausch nicht erforderlich wird.“

Das hydrogeologische Gutachten vom Ing. Büro Kühn, Bonn, vom April 2006 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Niederkassel ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Graner und Partner ,Lichtenweg 15, 51465 Bergisch Gladbach erarbeiten lassen, das die "Geräuschsituation in der Nachbarschaft des geplanten Sportzentrum ermittelt und beurteilt".

Zusammenfassung des Gutachten

Im vorliegenden Schalltechnischen Gutachten wurden die Geräuschimmissionen untersucht, die im Zusammenhang mit dem geplanten "Sportpark Süd" in Niederkassel entstehen und ob die Immissionsrichtwerte der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung in Hinblick auf vorhandene und geplante benachbarte Wohngebiete und andere Schutzwürdige Nutzungen eingehalten werden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass gegen einen Sportbetrieb und die Nutzung der Sportplatz- und Leichtathletikanlagen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Das schalltechnische Prognosegutachten vom Ing. Büro Graner und Partner vom August 2006 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 121 Rh.

7. Eingriffe in Natur- und Landschaft

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Sportplatzanlage zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Naturräumlich gesehen gehört die Fläche des Bebauungsplanes zur Köln-Bonner-Rheinebene und hier zu der Mülheim-Porzer-Niederterrasse. Die potentielle natürliche Vegetation bildet im Plangebiet der Mai-glöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinische Bucht (Vegetation von Nordrhein-

Westfalen, M.1: 500.000, Deutscher Planungsatlas). Hier herrscht die Ackernutzung jedoch deutlich vor. Einzelheiten der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag des ATELIER Esser, Rheinbach, vom August 2006, zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist und Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Zur Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan wird auf den Fachbeitrag verwiesen

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ausschließlich "Fläche für den Gemeinbedarf" (Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet, da die Gemeinde als Grundstückseigentümer bestrebt ist, eine an die Umgebung angepasste Bebauung zu realisieren.

8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird auch auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Für die geplante Bebauung des Vereinsheimes, der Zweifachhalle und dazu gehörigen Nebenanlagen wird im Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Konzentration der Baukörper im Bebauungsplan angestrebt.

8.3 Straßenverkehrsflächen

8.3.1 Straßenplanung

Zur Regelung des Verkehrsflusses und Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die Südstraße ist im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Östlich des Plangebietes, entlang der neu geplanten L269n, wurden Baumstandorte festgesetzt.

8.3.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Damit die Parkplätze auch öffentlich genutzt werden können, ist im Bebauungsplan am Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) festgesetzt.

9. Fläche für Stellplätze

Im Anschluss der öffentlichen Parkplätze ist im Bebauungsplan eine Fläche als temporäre Parkplatzerweiterung (private Gemeinschaftsstellplätze) festgesetzt. Diese Stellplätze werden dann frei gegeben, wenn bei sportlichen Veranstaltungen Stellplätze benötigt werden. Im Bereich dieser festgesetzten Parkplätze wurden Baumstandorte festgesetzt.

10. Ökologischer Ausgleich

Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Bei der Baufeldfreimachung ist der Oberbodenabtrag getrennt von anderen Bodenbewegungen durchzuführen und in geordneter Form zu lagern. Bei einer Zwischenlagerung von längerer Dauer (mehr als 8 Wochen) ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen.

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen

- A1:** Anlage einer freiwachsenden Hecke aus überwiegend standorttypischen Gehölzen mit reichem Baumholz
- A2:** Anlage von intensiven Rasenflächen in den umgebenden Bereichen der Sportplätze
- A3:** Anlage einer extensiven Wiesenfläche auf der angrenzenden Ausgleichsfläche
- A4:** Anlage einer Streuobstwiese im Bereich der extensiven Wiese, auf der angrenzenden Ausgleichsfläche
- A5:** Pflanzung von einheimischen Laubbäumen an den im Plan markierten Stellen zur Begrünung des Parkplatzes
- A6:** Entwicklung der Versickerungsmulde zu einem artenreichen Krautsaum
- A7:** Pflanzung von einheimischen Laubbäumen an den im Plan markierten Stellen, entlang der neu geplanten L269n

werden auf städtischen Flächen innerhalb des Plangebietes (den Ort des tatsächlichen Eingriffes) nach Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes durchgeführt.

Landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen

Die zur Strukturierung der Gesamtfläche notwendigen Gestaltungsmaßnahmen

G1: Bepflanzung gebäudenaher Bereiche mit überwiegend einheimischen Stauden und Gehölzen

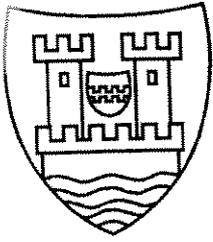
G2: Pflanzung von überwiegend einheimischen Laubbäumen als Einzelbäume oder in Gruppen im Bereich der intensiven Rasenflächen.

werden auf städtischen Flächen innerhalb des Plangebietes (den Ort des tatsächlichen Eingriffes) nach Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes durchgeführt.

11. Umweltbericht

Aufgrund der Baugesetzbuchnovelle muss seit dem 20.07.2004 für alle Bauleitpläne ein Umweltbericht erstellt werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans werden im Umweltbericht dargestellt. Der erstellte Umweltbericht durch ATELIER Esser, Rheinbach vom August 2006 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 121 Rh.

August 2006



Stadt Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 121 Rh

Textliche Festsetzungen

Stadt Niederkassel
Der Bürgermeister
Fachbereich 8

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
LWG	Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
DSchG NW	Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag von August 2006 aufgeführten Ausgleichmaßnahmen und Bepflanzungen sind als verbindliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

B. Hinweise

1. Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzonen III A und III B des Wasserwerkes Niederkassel. Die Wasserschutzzonenverordnung in der gültigen Fassung ist zu beachten.

2. Archäologische Bodenfunde

Fundstellen aus der Umgebung des Plangebietes weisen darauf hin, dass die Region schon in vorgeschichtlicher Zeit intensiv besiedelt war. Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Niederkassel als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

August 2006

Satzung

Der Rat der Stadt Niederkassel hat aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur weiteren Stärkung der Bürgerbeteiligung in den Kommunen vom 28.03.2000 (GV NW S. 245) in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 121 Rh, bestehend aus

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen und Begründung vom August 2006 in der Fassung des Beschlusses des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 31.01.2007

einschließlich der Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Veröffentlichung

Mit der Bekanntmachung, die gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.