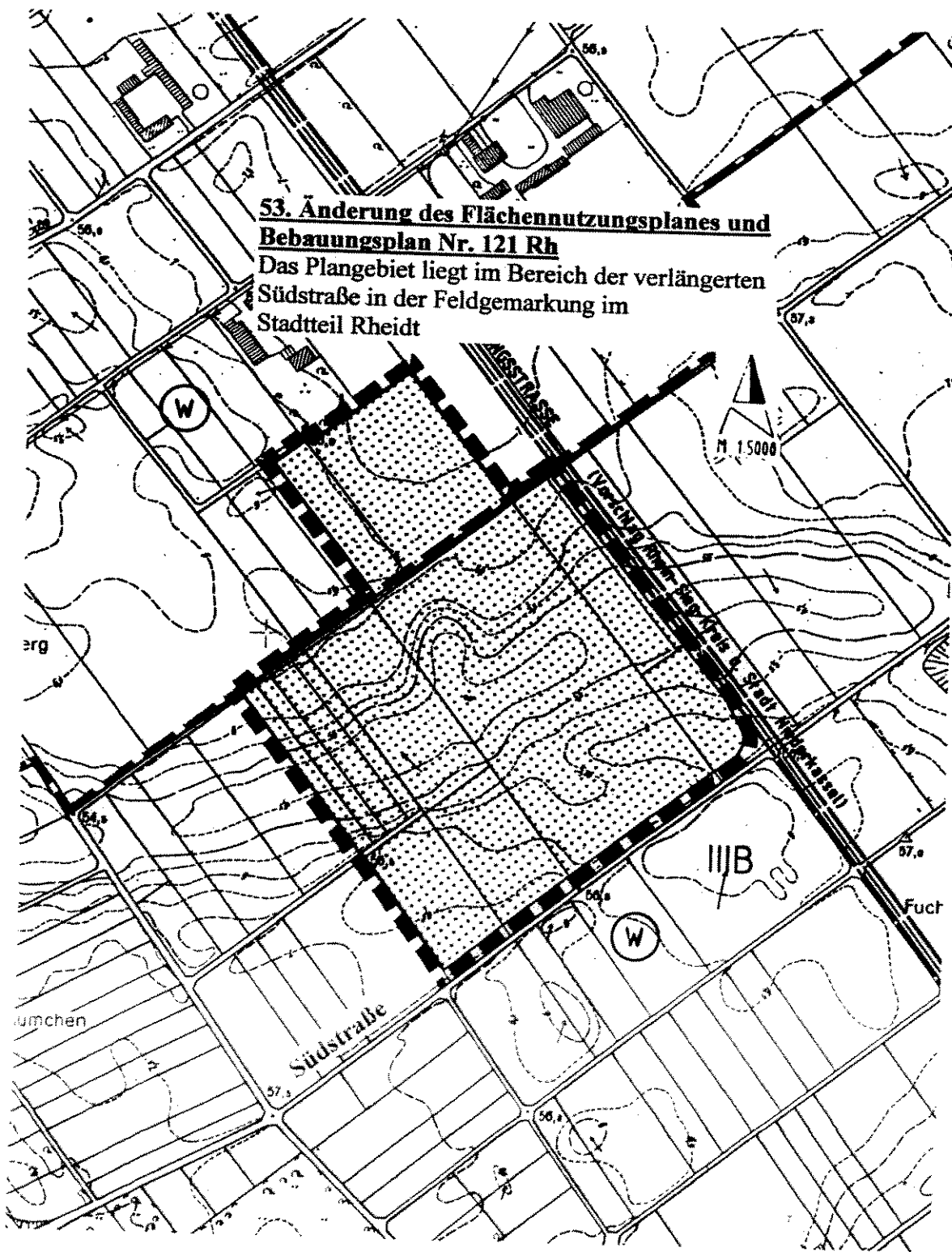


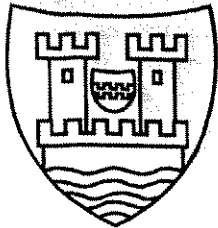
# Anlage 1



## **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*

# **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 Geräuschemissionen 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 Mairglöckchen-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

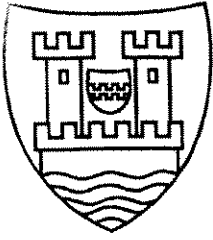
**G2:** Pflanzung von überwiegend einheimischen Laubbäumen als Einzelbäume oder in Gruppen im Bereich der intensiven Rasenflächen.

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.