



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Rheinbach-Flerzheim
Nr. 5 "Am Sportplatz"

1. Ermächtigungsgrundlagen

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBI. I S. 265).

Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2191) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253).

Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982
(GV Nw S.753),

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987
(GV NW S. 220),

Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBI. I
S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986
(BGBI. I S. 2665),

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBI. I S. 833),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom
26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom
18.12.1984 (GV NW S. 803).

2. Begrenzung des Bebauungsplanbereiches

Der Planbereich wird begrenzt durch die nordwestliche Grenze
des Grundstücks Gemarkung Flerzheim, Flur 5, Nr. 113, und
deren geradlinige Verlängerung in südöstlicher Richtung, die
südöstliche Grenze der Wegeparzelle Flur 5, Nr. 148, und deren
geradlinige Verlängerung in nordöstlicher Richtung, die
südöstliche Grenze der Wegeparzelle Flur 2, Nr. 77, die
nordöstliche Grenze des Grundstückes Flur 2, Nr. 113, sowie
die nordwestliche Grenze der L 113 (Fliesweg).

3. Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Fußballclub Flerzheim e.V. unterhält eine eigene Tennisabteilung. Zur Errichtung von 3 Tennisplätzen und der hierfür notwendigen Stellplätze westlich des bestehenden Sportplatzes im Ortsteil Flerzheim ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bedarf für die Anlage einer derartigen Sportanlage ergibt sich aus den zahlreichen Anmeldungen für die Tennisabteilung.

Der Plan sieht westlich des bestehenden Sportplatzes zur Errichtung der 3 Tennisplätze öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Tennisplätze" vor. Der bestehende Spielplatz wird nach Osten hin erweitert und ist als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesen.

Die südlich des Erschließungsweges liegende Fläche mit dem vorhandenen Grillplatz ist ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Grill- und Parkanlage ausgewiesen. Die für den Sportplatz erforderlichen Stellplätze sind südlich des Erschließungsweges im Bereich der vorhandenen Stellplätze vorgesehen. Die für die Tennisplätze erforderlichen Stellplätze werden nördlich des Erschließungsweges zwischen dem ausgewiesenen Spielplatz und dem vorhandenen Sportplatz ausgewiesen. Die Stellplatzfläche stellt zugleich die Zuwegung zu den Tennisplätzen dar.

Für das vorhandene Sportlerheim ist eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Der im nördlichen Bereich des Plangebietes bestehende Feuchtbiotopkomplex ist als öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft (Biotop) ausgewiesen. Durch Rekultivierungsmaßnahmen der Stadt sind hier in den letzten Jahren Rückzugsgebiete für seltene Tiere und Pflanzen entstanden.

Um den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten, sind Alternativstandorte für die Sportanlagen untersucht worden. Der vorgenannte Standort für die Tennisplätze als einzig realisierbare Lösung wurde gewählt, da

- a) die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Kirschenplantage als Alternativstandort mangels Bereitschaft der Eigentümerin zur Veräußerung nicht verfügbar ist,
- b) die Errichtung der Sporteinrichtungen an anderer Stelle in stillgelegten Kiesgruben - soweit dies überhaupt möglich ist - als nicht durchführbar erscheint wegen immens hohen Aufwendungen für die Erschließung und der gleichen Problematik hinsichtlich Beeinträchtigung bzw. Zerstörung vorhandener Biotope
und
- c) hiermit nicht zuletzt eine gewisse Konzentration der Flerzheimer Sportanlagen unter gleichzeitiger Nutzung der vorhandenen Infrastruktur erreicht werden kann.

Zur Einbindung in die Landschaft und als Ausgleich für den Eingriff durch die sportlichen Anlagen ist eine landschaftspflegerische Begleitplanung erstellt worden, die dem Plan beigelegt ist. Als wesentliches Ergebnis dieser - aus einer Bestandsaufnahme und Bewertung sowie vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen bestehenden Untersuchung - ist herauszustellen, daß die Durchführung der Planung Eingriffe beinhaltet, die aber durch vorgeschlagene landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden können.

"Es bleiben nach Durchführung dieser Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotoppotentials oder anderer Landschaftsfunktionen zurück."

Die vorgeschlagenen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden soweit sie planungsrechtlich festlegbar sind. Die übrigen Maßnahmen sind ggfls. als Auflage im bauordnungsrechtlichen Verfahren festzusetzen.

Zu der im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Kreisverwaltung Siegburg und dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn (StAWA) aufgeworfenen Altlastenproblematik wird folgendes ausgeführt:

Der Begriff der Altlasten ist gesetzlich nicht definiert.

Nach den Richtlinien "Hinweise zur Ermittlung von Altlasten des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen vom Mai 1985" gelten Altablagerungen und Altstandorte nur dann als Altlasten, wenn von ihnen nach den Erkenntnissen einer vorausgegangenen Gefährdungsabschätzung eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht.

Verfahrensmäßig vorgeschaltet ist die Erfassung in sog. Altlastenkartenwerken, auf die sich die o.g. Behörden bei ihrer Stellungnahme bezogen haben.

Im Umkehrschluß bedeutet dies aber nicht, daß von den in den Kartenwerken aufgenommenen Bereichen zwingend eine Gefahr der beschriebenen Art ausgehen muß. Das festzustellen, ist vielmehr - wie erwähnt - Aufgabe der Gefährdungsabschätzung, die sich nach den Richtlinien in 3 Schritten (Erstbewertung, Untersuchung und Beurteilung) vollzieht, wobei Erstbewertung Prüfung anhand vorliegender Unterlagen und Erkenntnisse sowie in der Regel durch Ermittlung in der Örtlichkeit (visuelle Feststellungen, Beteiligung und Befragung orts- und sachkundiger Personen) bedeutet.

Die Richtlinien heben dabei ausdrücklich hervor, daß bereits aufgrund der Erstbewertung in vielen Fällen eine abschließende Beurteilung erfolgen kann.

Eine derartige Erstbewertung mit abschließender Beurteilung stellen die Ausführungen der Stadtverwaltung zur Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 27. September 1988 dar, deren Wortlaut nachfolgend nochmals wiedergegeben ist.

"...Es bestehen bekannte Altlasten in Form von ehemaligen Hausmülldeponien auf dem östlich der L 113 angrenzenden Grundstück in der Gemarkung Lüftelberg sowie auf einem ca. 300 m Luftlinie westlich gelegenen Grundstück in der Gemarkung Flerzheim.

Die Altlast auf Lüftelberger Bereich ist ca. 120 m Luftlinie von den geplanten Tennisplätzen entfernt.

In beiden Fällen handelt es sich um seit Jahren bzw. Jahrzehnten rekultivierte ehemalige Hausmüllgruben, von denen bisher nie eine Auswirkung zu verzeichnen war. Dies wird nicht nur durch den unbeeinträchtigt ablaufenden Sportbetrieb auf dem benachbarten Sportplatz sondern auch durch die vorhandene Vegetation und die Nutzung - Aufforstung im Lüftelberger und Weidenutzung im Flerzheimer Bereich - dokumentiert.

Die angenommene Altlast innerhalb des Änderungsbereiches selbst besteht nicht. Die Eintragung in ein Altlastenkataster beim StAWA und Rhein-Sieg-Kreis entbehrt jeder Grundlage.

Bei den nördlich des Sportplatzes gelegenen rekultivierten Biotopflächen mit der Aufforstung und den Wassertümpeln handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube. Nach Ausbeutung wurde das Gelände von der Stadt erworben und nach Restauskiesung eines Wegedammes unter Beteiligung einheimischer Unternehmen in der heutigen Form im Rohplanum hergerichtet und durch die Stadt bepflanzt. Müllablagerungen oder sonstige Altlasten gab es hier zu keinem Zeitpunkt.

Problematischer schien eine eindeutige Aussage für die westlich des Sportplatzes gelegenen Flächen, auf denen die Tennisplätze erstellt werden sollen.

Eine Rücksprache mit dem Kreis ergab folgendes:

Die Angaben zu den Altlasten wurden vom StAWA übernommen. Seitens des StAWA wurden die Ermittlungen auf der Grundlage eines Kartenvergleiches - Meßtischblätter von 1953 und 1964 ausgeführt. Alle in dem jüngeren Kartenblatt nicht mehr aufgeführten Gruben galten danach als verfüllt und ohne Rücksicht auf die Art der Verfüllung als Altlast. Die hier betroffenen Grundstücke wurden - nach Auskiesung - mit Vertrag UR-Nr. 3895/74 vom 29.11.1974 von der Stadt Meckenheim als Ödland erworben. Im Vertrag ist ferner ein Passus enthalten, daß die Stadt beabsichtigt, diese Fläche zu rekultivieren und sie im Rahmen der Naherholung zu nutzen.

Aus dem vorhergehenden Schriftwechsel zum Vertrag mit der Stadt Meckenheim ist eindeutig zu entnehmen, daß nach der Auskiesung eine Verfüllung mit Erdaushub bis auf Sportplatzniveau stattgefunden hat. Auf die Ablagerung sonstiger Stoffe findet sich nirgendwo ein Hinweis. Nach einer Befragung von 4 ortskundigen Flerzheimer Bürgern wurde bestätigt, daß lediglich eine Erdverfüllung stattgefunden hat.

Es steht hiernach mit größter Wahrscheinlichkeit fest, daß auf dem betreffenden Grundstück eine Altlast mit Gefährdungspotential nicht besteht. ..."

Der Planungs- und Verkehrsausschuß hat hierzu dann in der Sitzung folgenden Beschluß gefaßt:

"...Die Bedenken bezüglich der Altlasten sind unbegründet. Die angeführten benachbarten Altlasten (ehemalige Müllkippen) liegen in ausreichender Entfernung vom Tennisplatzbereich.

Auswirkungen dieser Altlasten sind bisher nicht beobachtet worden. Die angenommene Altlast innerhalb des Änderungsbereiches besteht nach den Recherchen aus Aktenlage und Befragung Ortskundiger aus Erdaushub und hat somit für das Planvorhaben keine Auswirkungen. ..."

Ergänzend wird darauf hingewiesen, daß sich - wie bereits dargestellt - innerhalb des Änderungsbereiches nordöstlich des bestehenden Sportplatzes ein Biotop entwickelt hat, in dem sich seltene Tierarten, z.B. Kreuz- und Wechselkröten usw., aufhalten. Dies kann als weiteres Indiz dafür angesehen werden, daß eine gefährliche Altlast im Sinne der Richtlinien im Gebiet der Änderung nicht existiert.

Es wird sichergestellt, daß eine unschädliche Abwasserentsorgung erfolgt. Dies wird entweder durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation oder gegebenenfalls durch Auffangen in geschlossenen Behältern und Abtransport zur Entsorgung in der Kläranlage realisiert.

4. Kosten

Die in der landschaftspflegerischen Begleitplanung vorgeschriebenen Pflegemaßnahmen sollen einem entsprechend engagierten Verein als freiwillige Leistung übertragen werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes sieht die landschaftspflegerische Begleitplanung die Anpachtung der südlich gelegenen Kirschenplantage vor. Hierfür entstehen jährlich Kosten in Höhe von max. 400,-- DM.

Zur Abgrenzung der schutzwürdigen Flächen von den Sportflächen ist eine Einzäunung des Gebietes erforderlich. Die Kosten belaufen sich auf ca. 30.000,-- DM.

5. Sonstiges

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Plankonzeptes in der Zeit vom 02. November 1988 bis einschließlich 22. November 1988 sowie durch ein Anschreiben vom 21. Oktober 1988 an die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls mit Schreiben vom 21. Oktober 1988 beteiligt.

Die Begründung und die landschaftspflegerische Begleitplanung zum Bebauungsplan Rheinbach-Flerzheim Nr. 5 "Am Sportplatz" sind dem Plan beigelegt und als solche Bestandteil des Verfahrens.

Müller
Bürgermeister

gehört zur Verf. vom 6.4.90 Stadtdirektor

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

J. J. J.