

# **STADT KÖNIGSWINTER**

## **69. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Westlich der Friedrichshöher Straße“**

**Begründung mit Umweltbericht  
Teil I**

**Stadtplanungsbüro:**



H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR  
Dillenburger Straße 75  
51105 Köln  
Bearbeitung: Stefan Haase, Freia Fahrenholtz

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil I</b>	<b>Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>3</b>
1.	Geltungsbereich.....	3
2.	Planungsanlass, Planungsziele, Erfordernis der Planung .....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes .....	3
4.	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	4
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	4
6.	Verfahren .....	4
7.	Planinhalte – Darstellungen.....	4
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	5

## TEIL II Umweltbericht

## **Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegt in der Gemarkung Oelinghoven, Flur 4, Flurstück 242 und 19 (Feldweg), am nordwestlichen Rand der Ortschaft Bockeroth. Er ist östlich an die Friedrichshöher Straße angebunden. Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch bestehende Feldwege
- Im Süden durch angrenzende Wohnbebauung entlang der Florianstraße
- Im Osten durch angrenzende Wohnbebauung entlang der Friedrichshöher Straße

Die Grenze des Änderungsbereiches ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich.

### **2. Planungsanlass, Planungsziele, Erfordernis der Planung**

Im Stadtteil Bockeroth besteht eine stetige Nachfrage nach geeigneten Flächen für eine bauliche Entwicklung als Wohnbauflächen. Dies macht die Entwicklung von Außenbereichsflächen in Bockeroth erforderlich, um dieser Nachfrage nach Wohnen, insbesondere nach freistehenden Einfamilienhäusern, nachzukommen.

Der nach der Novellierung des Baugesetzbuches neu eingeführte § 1a (2) Satz 4 BauGB sieht die gesonderte Begründung der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu einer baulichen Nutzung vor. Im vorliegenden Falle ist diese Maßnahme zur kleinteiligen Arrondierung statthaft, da nur noch wenige Flächen im Ortsteil Bockeroth eigentumsrechtlich verfügbar sind. Der Abgleich der Abgrenzung der bestehenden Innenbereichssatzung mit der tatsächlichen Bautätigkeit zeigt, dass dortige zur Bebauung vorgesehene landwirtschaftliche Flächen im Süden und Osten der Ortslage entweder bereits bebaut sind oder seit Inkrafttreten der letzten Änderung der Innenbereichssatzung im Jahre 1998 nicht für bauliche Zwecke in Anspruch genommen wurden. Dies lässt den Schluss zu, dass die dortigen Eigentümer nicht an einer baulichen Entwicklung interessiert sind, so dass auf eigentumsrechtlich verfügbare Flächen ausgewichen werden muss.

Derzeit wird der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche (Weide) genutzt. Angrenzend an diese Fläche befindet sich im Osten und Süden eingeschossige Wohnbebauung. Im Norden befindet sich ein Pferdehof und im Westen grenzt der Änderungsbereich ebenfalls an landwirtschaftliche Flächen, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind. Durch die 69. Flächennutzungsplanänderung werden die Bauflächen in diesem Bereich von Bockeroth geringfügig erweitert. Aufgrund der umliegenden Nutzungen umfasst die 69. Flächennutzungsplanänderung die einzige in diesem Bereich noch zu entwickelnde Fläche. Sie begründet kein über diese Fläche hinausgehendes Wachsen des Ortes in den Außenbereich.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen bislang nicht den aktuellen Planungszielen, da das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist. Dies macht die 69. Flächennutzungsplanänderung notwendig, die im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/17 „Westlich der Friedrichshöher Straße“ erfolgt.

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der Stadt Königswinter, am nordwestlichen Rand der Ortschaft Bockeroth, ca. 200 m nördlich der Bockerother Straße, die als Haupterschließungsstraße für Bockeroth angesehen werden kann.

Das Gebiet der 69. Flächennutzungsplanänderung wird im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Osten und Süden angrenzenden Siedlungsgebiete entlang der Friedrichshöher Straße und der Florianstraße sind durch eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt und im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Norden befindet sich ein Pferdehof und im Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Flächen, die als Weide genutzt werden. Das Plangebiet selbst wird derzeit ebenfalls als Weidefläche genutzt.

Einrichtungen der Nahversorgung sowie der sozialen Infrastruktur sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### **4. Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der „Freiraumfunktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ ausgewiesen.

Die Stadt Königswinter hat mit dem Schreiben vom 01. August 2011 eine Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Mit dem Schreiben vom 01. September 2011 antwortete die Bezirksregierung Köln, dass gegen die vorgesehene 69. Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

#### **6. Verfahren**

Am 11.01.2012 hat der Ausschuss für Planung und Umwelt die Verwaltung beauftragt, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/17 „Westlich der Friedrichshöher Straße“ durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgeranhörung am 18.04.2012 durchgeführt. Anregungen zur Planung konnten des Weiteren am selben Tag vor Ort oder bis zum 04.05.2012 bei der Verwaltung eingereicht oder zur Niederschrift gegeben werden. Während dieser Zeit sowie während der Bürgerversammlung am 18.04.2012 sind keine Äußerungen zu der geplanten Flächennutzungsplanänderung abgegeben worden.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2012 frühzeitig über die Änderung des Flächennutzungsplanes informiert und zur Äußerung aufgefordert. Die eingegangenen Äußerungen haben nicht zu Änderungen der Darstellungen geführt.

Nach Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Königswinter am 24.04.2013 wurde in der Zeit vom 24.05.2013 bis zum 24.06.2013 die öffentliche Auslegung durchgeführt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen übersandt. Aus diesem Teilnahmeverfahren ergaben sich keine neuen Erkenntnisse, die sich auf den Planinhalt auswirken. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen mussten nach der Auslegung verschiedene Gutachten noch einmal überarbeitet werden. Nach Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Königswinter am 29.03.2017 wurde aufgrund der Änderungen und Ergänzungen der Planung (Gutachten), eine erneute, verkürzte Offenlage, in der gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten, durchgeführt. Die Auslegung fand vom 17.04.2017 bis 05.05.2017 statt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.

Auch die in der erneuten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu Änderungen des Planes.

In seiner Sitzung am 04.07.2017 hat der Rat der Stadt Königswinter den Beschluss zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

#### **7. Planinhalte – Darstellungen**

Die 69. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO die Darstellung einer Wohnbaufläche (W).

Ziel ist die bedarfsgerechte Wohnbaulandschaffung. Sie bedient die stetige Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern.

Das Vorhaben wird sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Diese ist durch freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt.

## **8. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die übergeordnete Erschließung erfolgt über die südlich des Plangebietes verlaufende Bockerother Straße. Die direkte Erschließung erfolgt über die östlich verlaufende Friedrichshöher Straße. Der dort in Richtung Plangebiet einmündende Feldweg wird im Zuge der Planung in Abstimmung mit der Stadt Königswinter bis zur Einmündung in das Plangebiet ausgebaut.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die Buslinie 541, die Mo-Sa im Stundentakt zwischen Oberpleis und Königswinter verkehrt. Am Wochenende verkehren auf der Linie Taxi-Busse.

Die Leistungsfähigkeit der Medien (Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon, Kabel etc.) ist bei den Versorgungsträgern im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgefragt worden. Hierzu wird auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 50/17 „Westlich der Friedrichshöher Straße“ verwiesen.