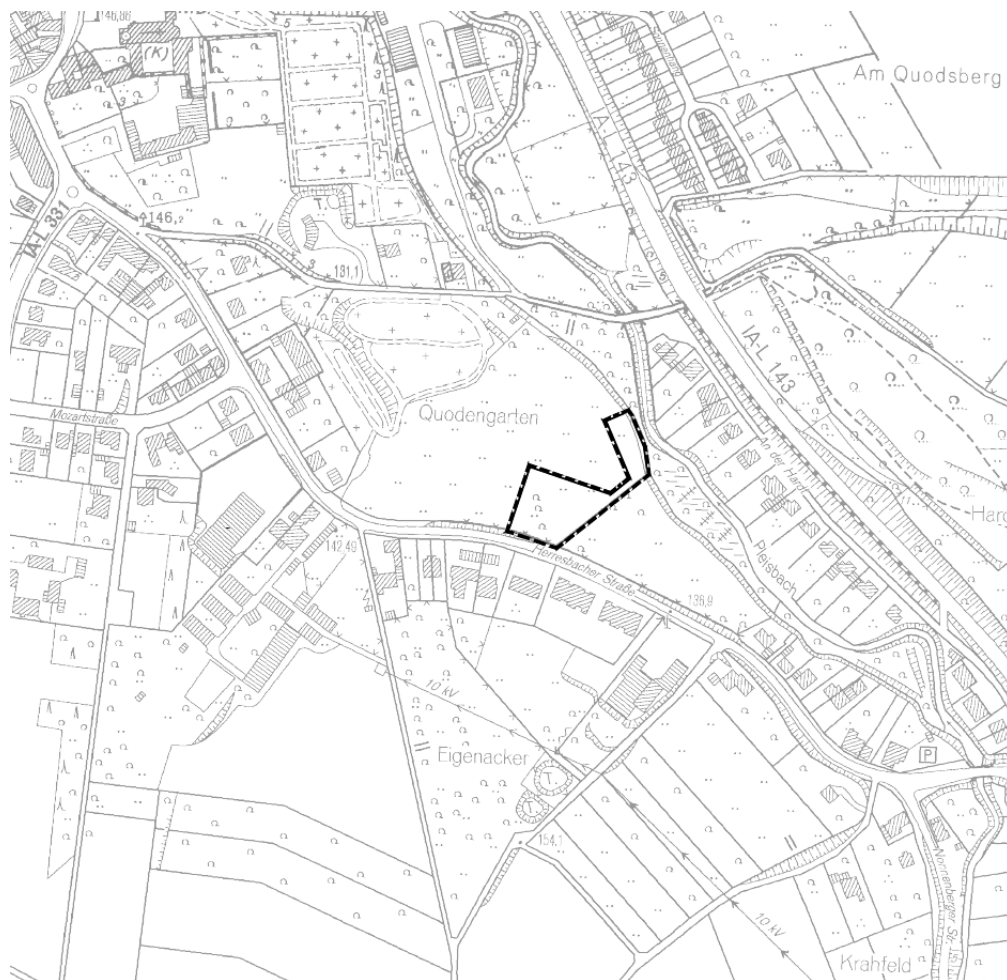




**73. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich
»Herresbacher Straße - Quodengarten« im Stadtteil Oberpleis**
Begründung (Fassung zur Ausfertigung)



Inhalt

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte der 73. Flächennutzungsplanänderung

1	Planungsanlass, Planungsziele, Erfordernis der Planung.....	3
2	Planungsalternativen	4
3	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	7
4	Darstellungen im Flächennutzungsplan	9
5	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
6	Verfahren	10
7	Planinhalte - Darstellungen.....	11
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
9	Umweltbelange	12
10	Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung	13
	10.1 Wesentliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld	13
	10.2 Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden und Umwelt	13
	10.3 Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	13
	10.4 Wesentliche Auswirkungen auf Boden und Wasser	14
	10.5 Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Klima.....	14
	10.6 Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter.....	14
	10.7 Wesentliche Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete nach dem Landschaftsgesetz und gesetzlich geschützte Biotop sowie Biotopkatasterflächen	15
	10.8 Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	15
	10.9 Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr	16
11	Rechtsgrundlagen.....	16

1 Planungsanlass, Planungsziele, Erfordernis der Planung

Aufgrund mehrerer Krisen- und Kriegsgebiete in der Welt ist die Zahl der Flüchtlinge, die in Deutschland einen Asylantrag stellen, in den letzten Jahren stark angewachsen. Die Zahl der Flüchtlinge, die von den einzelnen Kommunen unterzubringen ist, steigt in den vergangenen Jahren dementsprechend an. Ende 2015 liegt die Zahl der in Königswinter untergebrachten, zugewiesenen Flüchtlinge bei ca. 570. Damit hat sich die Zahl der zugewiesenen Flüchtlinge allein in 2015 in Königswinter mehr als verdoppelt. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der zugewiesenen Flüchtlinge und Asylbewerber auch in den kommenden Jahren mindestens auf diesem hohen Niveau bleiben oder sogar noch weiter ansteigen wird.

Anlass

Aufgrund der hohen Zahl der unterzubringenden Flüchtlinge sind die Kapazitäten der bestehenden Unterkunft in Stieldorf sowie auch die Möglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt bereits erschöpft. Die Stadt Königswinter sieht daher das dringende Erfordernis weitere Gemeinschaftsunterkünfte im Stadtgebiet zu errichten, nachdem die Potentiale im Bestand weitest möglich ausgeschöpft wurden. Es wird vor diesem Hintergrund davon ausgegangen, dass eine Unterkunft für bis zu 80 Personen an der Herresbacher Straße dazu beitragen kann den akuten Bedarf zu decken. Der Bedarf an Unterkünften in den kommenden Jahren wird voraussichtlich nicht allein durch die hier vorgesehene Unterkunft gedeckt werden können. Auch an anderen Stellen im Stadtgebiet werden daher Flächen für Unterkünfte bereitgestellt.

Zielsetzung und Erforderlichkeit

Am östlichen Ortsrand des Stadtteils Oberpleis soll nördlich der Herresbacher Straße eine maßvolle Erweiterung der Wohnbaufläche zugelassen werden, um dort nach Schaffung des Planrechts spätestens ab 2017 bis zu 80 Flüchtlinge in einem Mehrfamilienhaus unterbringen zu können. Nach Rückgang der Flüchtlingszahlen soll das Gebäude mittel- bis langfristig als kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Zu diesem Zweck wird auch parallel der Bebauungsplan Nr. 60/57 „Herresbacher Straße/Quodengarten“ aufgestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für die Entwicklung einer Wohnnutzung ist daher die Darstellung der entsprechenden Fläche als Wohnbaufläche erforderlich. Das Plangebiet an der Herresbacher Straße liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich und wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Das Plangebiet ist darin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof, geplant“ dargestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 60/57 soll hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann aus den derzeit geltenden Darstellungen des FNP nicht entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/57 wird daher die 73. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Im Rahmen dieser 73. Änderung des Flächennutzungsplans soll insbesondere die Darstellung „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, geplant“ in die Darstellung „Wohnbaufläche“ geändert, und so die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/57 und die Realisierung von Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge geschaffen werden.

2 Planungsalternativen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Planerforderlichkeit und aufgrund des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Alternativenprüfung vorzunehmen und die Standortwahl zu begründen.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens verfügt die Stadt Königswinter über eine Asylbewerberunterkunft im Stadtteil Stieldorf. Die Aufnahmekapazität der bestehenden Unterkunft ist bereits seit 2013 nahezu erschöpft. Um hier menschenwürdige Wohnverhältnisse und ein sozialverträgliches Miteinander wieder herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten, ist eine Verringerung der Belegungsdichte erforderlich. Da die Kapazität dieser Einrichtung somit Anfang 2015 bereits ausgereizt war, wurden neu zugewiesene Flüchtlinge zunächst vorwiegend in einzelnen Wohnungen untergebracht. Aufgrund der hohen Anzahl der aufzunehmenden Flüchtlinge kann diese Praxis jedoch dauerhaft nicht weitergeführt werden, da die erforderliche Anzahl an entsprechenden Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt in Königswinter nicht verfügbar ist. Des Weiteren stellt die Verteilung der Flüchtlinge auf eine Vielzahl von Einzelunterkünften im Stadtgebiet für das betreuende Personal eine kaum zu bewältigende Belastung dar. Die Betreuungskräfte müssen bei Einzelunterkünften an einer Vielzahl von Standorten im gesamten Stadtgebiet aktiv sein, sodass erhebliche Fahrtwege anfallen und die tatsächliche Betreuung nicht im ausreichenden Maß gewährleistet werden kann.

Die deutlich gestiegene Zahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden führt in Königswinter dazu, dass zusätzlich zu den bestehenden Unterkünften weitere Möglichkeiten und Standorte zur Flüchtlingsunterbringung erschlossen werden müssen. Seit 2013 werden von der Stadt daher zum Einen provisorische Unterbringungsmöglichkeiten gesucht, um den akuten Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten zu decken, zum Anderen werden Standorte und Immobilien gesucht, an denen weitere Unterkünfte für Flüchtlinge für die kommenden Jahren eingerichtet werden können.

Für eine Unterbringung kommen Standorte und Immobilien in Frage, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen und damit für eine Wohnnutzung geeignet sind. Es müssen daher die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (z.B. hinsichtlich Immissionen) eingehalten werden. Weiterhin ist es geboten, Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge in integrierter Lage anzusiedeln, um einen Anschluss an Infrastruktureinrichtungen, aber auch eine Integration in die Gesellschaft zu ermöglichen. Flüchtlingen sollte die Chance gegeben werden, ein weitgehend selbständiges Leben zu führen. Bei integriert liegenden Standorten haben diese Gebote zur Folge, dass eine direkte Betroffenheit von benachbarten Wohngebieten unvermeidlich ist. In Königswinter werden bei der Suche zwar integrierte Standorte aus oben genannten Gründen bevorzugt, jedoch werden auch Standorte in Gewerbegebiete, im Außenbereich etc. geprüft.

Die andauernde Suche nach Unterbringungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet kann in folgende Kategorien unterteilt werden:

- a) Standorte für Container zur temporären Unterbringung
- b) Bestandsimmobilien
- c) Standorte für Neubau von Gemeinschaftsunterkünften

Folgende Rahmenbedingungen gelten für die Prüfung in allen drei Kategorien:

- Verfügbarkeit
- Keine Verdrängung von Bestandsnutzungen
- Gesicherte Erschließung
- Eignung zum Wohnen

Insgesamt sind bis Ende 2015 ca. 100 Grundstücke und Bestandsimmobilien auf ihre Verwendbarkeit zur Unterbringung geprüft worden bzw. befinden sich noch in der Prüfung. Ergebnis der Prüfung bis Ende 2015 ist, dass die ca. 570 zugewiesenen Flüchtlinge in Bestandsgebäuden im gesamten Stadtgebiet untergebracht sind. Etwa 200 Personen leben im Übergangsheim in Stieldorf, ca. 80 Personen in der Paul-Moor-Schule in Oberpleis, 215 Flüchtlinge in Haus Katharina, ca. 30 in der Turnhalle am Palastweiher und etwa 45 Flüchtlinge leben dezentral in Wohnungen und kleineren Gebäuden im Stadtgebiet. Da in den Unterkünften aufgrund der ansteigenden Zahlen von unterzubringenden Flüchtlingen die Kapazität dauerhaft nicht ausreichen wird, werden über die bisher belegten Gebäude hinaus weitere Unterkünfte benötigt. Die hohen Flüchtlingszahlen machen es dabei erforderlich, neben der Suche nach geeigneten Bestandsgebäuden und der Suche von Standorten für Container zur temporären Unterbringung auch die Option des Neubaus von Gebäuden zur Flüchtlingsunterbringung in die Betrachtung einzubeziehen.

Nach den oben genannten Rahmenbedingungen wurden und werden daher Grundstücke bezüglich ihrer Eignung für einen Neubau untersucht. Geprüft werden private und städtische Flächen, die für eine Wohnnutzung geeignet sind, zur Verfügung stehen bzw. gestellt werden und rechtlich zur Bebauung geeignet sind. Des Weiteren werden bei der Option Neubau Grundstücke gesucht, die die erforderliche Größe aufweisen, um Mehrfamilienhäuser darauf zu errichten. Gemäß Asylverfahrensgesetz sollen Flüchtlinge in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden. In Königswinter wird vor dem Hintergrund des großen Bedarfs an Wohnraum und unter Rücksichtnahme auf die an Gemeinschaftsunterkünften angrenzenden Wohngebiete der Ansatz verfolgt, dezentral in den einzelnen Stadtteilen Unterkünfte für jeweils bis zu 80 Personen zu entwickeln. Es ist sowohl für die Betreuung der Unterkünfte als auch aus ökonomischer Sicht sinnvoll, anstelle einer Vielzahl kleinerer Unterkünfte, wenige größere bauliche Einheiten vorzusehen.

Bei der Suche nach geeigneten Flächen wurden zunächst die gemäß § 30 und 34 BauGB bereits mit Baurechten versehenen Grundstücke geprüft. Auf Flächen, die diesen Kriterien entsprechen, sind Ende 2015 mehrere Gebäude in unterschiedlichen Stadtteilen in Planung, in denen zumindest vorübergehend Flüchtlinge untergebracht werden sollen (z.B. in Thomasberg).

In einem nächsten Schritt wurden Grundstücke untersucht, die zumindest im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden. Diese Potenzialflächen können jedoch nur genutzt werden, wenn sie zur Verfügung stehen oder gestellt werden. Mangels der kurzfristigen Verfügbarkeit oder fehlender Erschließung scheidet die meisten dieser Flächen aus. Aufgrund der zeitlichen Komponente werden nur städtische Grundstücke und der Stadt angebotene Grundstücke in die weitere Prüfung einbezogen.

Die Teilfläche des städtischen Grundstücks an der Herresbacher Straße (Gemarkung Oberpleis, Flur 9, Flurstück 988) wurde bei der Prüfung der verfügbaren Grundstücke nach den obengenannten Kriterien neben anderen Standorten im Stadtgebiet (z.B. Alter Sportplatz in Ittenbach) als geeigneter Standort für einen Neubau identifiziert. Die in Rede stehende Teilfläche mit der Größe von rund 0,36 ha liegt unmittelbar an der Herresbacher Straße und ist hierüber bereits erschlossen. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Die Ortsmitte von Oberpleis mit weiteren Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen einschließlich Schulen sowie ÖPNV-Anbindung ist in ca. 500 bis 750 m zu Fuß erreichbar. Das gesamte Grundstück ist bisher als Friedhofserweiterungsfläche im Flächennutzungsplan und in Teilen auch im bestehenden Bebauungsplan Nr. 60/16 dargestellt, sodass derzeit kein Baurecht nach § 34 oder § 30 BauGB besteht. Die Friedhofserweiterungsfläche wird in der kompletten, dargestellten Größe nach aktueller Einschätzung der Friedhofsverwaltung nicht mehr benötigt. Das bestehende Wohnumfeld und seine derzeitige Bewohnerstruktur werden als stabil und ruhig eingeschätzt. Die Unterbringung von Flüchtlingen im vorgesehenen Rahmen und die später vorgesehene Umnutzung des vorgesehenen Mehrfamilienhauses zu sozial gebundenen Wohnungen wird vor diesem Hintergrund zwar als ggf. mit Einschränkungen der Wohnqualität in der Umgebung verbunden, aber unter den gegebenen Umständen als vertretbar angesehen.

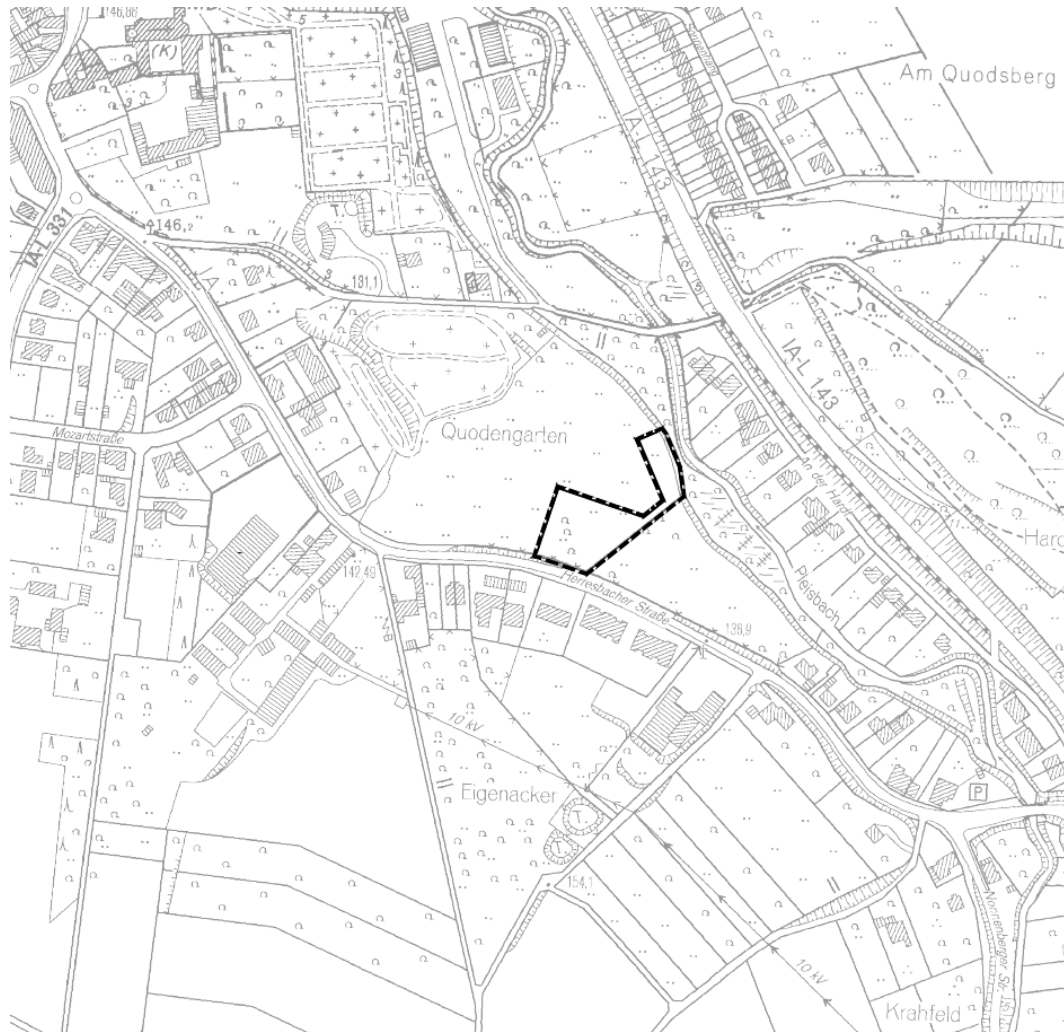
Die Fläche an der Herresbacher Straße ist somit für die vorgesehene Nutzung geeignet und verfügbar. Aufgrund des großen Bedarfs an Gebäuden zur Unterbringung von Flüchtlingen wird die bisherige Außenbereichsfläche daher durch Bauleitplanverfahren in Wohnbaufläche umgewandelt, um die geplante Wohnnutzung realisieren zu können. Neben der Fläche an der Herresbacher Straße werden auch in anderen Stadtteilen angrenzend an bestehende Wohngebiete über Bauleitplanung Flächen für die Nutzung als Mehrfamilienhaus zur Flüchtlingsunterbringung vorbereitet. Die Prognose zum zukünftigen Bedarf an Wohnraum für Flüchtlinge musste im Jahr 2015 anhand der tatsächlichen Flüchtlingszahlen nach oben korrigiert werden, sodass derzeit auf den Standort an der Herresbacher Straße nicht verzichtet werden kann. In Königswinter ist bereits heute ein Mangel an sozial gebundenem Wohnraum festzustellen. Dieser wird sich durch die zukünftig zu erwartende höhere Anzahl anerkannter Flüchtlinge noch deutlicher bemerkbar machen. Die geplante Nachnutzung des zunächst für die Unterbringung von Flüchtlingen erforderlichen Wohnraums als sozial gebundener Wohnraum kann daher zur Verringerung des Mangels beitragen.

Die Flächennutzungsplanänderung ist zur Realisierung von ausreichend Flüchtlingsunterkünften und für die Nachnutzung durch sozial gebundene Wohnungen somit - zusätzlich zur Nutzung anderer Flächen im Stadtgebiet für Flüchtlingsunterkünfte - erforderlich.

73. Flächennutzungsplanänderung – Begründung Teil I

Alternative Darstellungsmöglichkeiten wurden geprüft. Dem Ziel der Bauleitplanung, an einem Standort Wohnraum für Flüchtlinge und sozial gebundene Wohnungen zu ermöglichen, entspricht die Darstellung der Art der Nutzung als Wohnbaufläche. Alternative Darstellungen sind vor dem Hintergrund der gegebenen Zielsetzung nicht zweckmäßig.

3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets



Der Geltungsbereich der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen ca. 0,35 ha großen Teilbereich des Flurstücks Nr. 988, Flur 9 in der Gemarkung Oberpleis. Der Geltungsbereich der Änderung wird in der Planzeichnung dargestellt. Er liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Oberpleis. Das Plangebiet fällt leicht von 140 m ü. NHN im Süden auf 135 m ü. NHN im Norden ab. Es wird im Süden begrenzt durch die Herresbacher Straße, an die südlich bereits Bebauung angrenzt. Nach Westen und Osten

schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die einzelne Gehölze aufweisen. Im Norden fließt der Pleisbach mit bachbegleitenden Erlen. Das Gelände selbst wird heute als Acker genutzt, in dessen Randbereichen sich Saumstrukturen entwickelt haben. Es liegt außerhalb von Schutz- und Überschwemmungsgebieten, grenzt jedoch am ehemaligen Mühlengraben an das Landschaftsschutzgebiet gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31.08.2006 und an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Pleisbachs.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im Laufe des Bauleitplanverfahrens verkleinert worden. Zunächst umfasste der Geltungsbereich an der Herresbacher Straße eine weiter nach Westen ausgedehnte Wohnbaufläche, die somit näher an den Ortskern von Oberpleis heranrückte. Durch gutachterliche Stellungnahmen bezüglich der Geruchsemissionen einer unweit des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle wurde jedoch festgestellt, dass die Immissionswerte im westlichen Bereich der vorgesehenen Wohnbaufläche überschritten werden. Im Zuge der Beteiligungsverfahren ist zudem erkannt worden, dass der westliche Bereich der Wohnbaufläche nicht für die Erreichung der Zielsetzung erforderlich ist. Der Geltungsbereich wurde im Bauleitplanverfahren des Weiteren in Richtung des früheren Mühlengrabens erweitert. Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens hatten ergeben, dass die zunächst vorgesehene Wohnbaufläche nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz besteht jedoch die Verpflichtung Niederschlagswasser wenn möglich zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies mit dem Gemeinwohl verträglich ist. Durch die Nähe des Plangebiets zum Pleisbach und den angrenzenden Auenbereichen kann im vorliegenden Fall das Niederschlagswasser über eine Mulde in den vernässten Bereich entlang des Pleisbachs verrieselt werden. Der Geltungsbereich umfasst daher nun auch den Bereich für die Regenwasserbeseitigung an der Grenze des früheren Mühlengrabens. Die Fläche der 73. Flächennutzungsplanänderung wurde durch diese Modifizierungen auf eine Größe von 0,35 ha reduziert.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich somit aus folgenden Zwangspunkten:

1. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Geflügelbetrieb. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde ein Gutachten zu den Emissionen dieses Betriebes aus dem Jahr 2014 um Aussagen zum Plangebiet der 73. Flächennutzungsplanänderung ergänzt. Im Ergebnis sind die Flächen westlich des Geltungsbereichs von höheren Emissionen des Geflügelbetriebs betroffen, sodass dort auf die Ausweisung einer Wohnbaufläche verzichtet wird.
2. Die Flächen westlich und nördlich des Geltungsbereichs sollen als Friedhofserweiterungsflächen und für eine neue Hauptzufahrt zum bestehenden Friedhof freigehalten werden.
3. Die Flächen östlich des vorgeschlagenen Geltungsbereichs werden im Flächennutzungsplan ebenfalls als Friedhofserweiterungsflächen dargestellt. Sie sollen im Zuge der späteren Entwicklung der südlich der Herresbacher Straße dargestellten Wohnbaufläche

chen als Fläche für ein Regenrückhaltebecken genutzt werden. Diese Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans wird in einem gesonderten Verfahren erfolgen.

4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im seit dem 23. April 1974 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter wird das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof, geplant“ dargestellt.



Auszug aus dem Stamplan der Stadt Königswinter mit Verortung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis ist der nördliche Teil des Plangebiets als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt, der von den Freiraumfunktionen „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE)“ überlagert wird. Der südliche

73. Flächennutzungsplanänderung – Begründung Teil I

Teilbereich an der Herresbacher Straße liegt in einem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (ohne Maßstab)

Am 15.12.2015 wurde durch die Bezirksregierung Köln die Anpassung der vorliegenden 73. Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.

6 Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat am 03. Juni 2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der im Parallelverfahren aufgestellten Bauleitpläne - Bebauungsplan Nr. 60/57 und 73. Flächennutzungsplanänderung - gefasst und das Verfahren damit eingeleitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 3. Juli 2015 gem. § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt worden.

Am 19. September 2015 ist der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in einer Bürgeranhörung am 28. September 2015 um 18.00 Uhr im Rathaus Oberpleis, Dollendorfer Straße 39, frühzeitig an den Bauleitplanverfahren beteiligt. Zur Bürgeranhörung ist zuvor durch ortsübliche Bekanntmachung am 19. September 2015 eingeladen worden. Des Weiteren wurde der Vorentwurf der 73. Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 28.09. -

30.10.2015 öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hatte in diesem Zeitraum auch die Möglichkeit, Äußerungen zur Planung schriftlich bei der Stadtverwaltung einzureichen.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27. Januar 2016 den Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB der im Parallelverfahren aufgestellten Bauleitpläne - Bebauungsplan Nr. 60/57 und 73. Flächennutzungsplanänderung - und über die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an den Bauleitplanverfahren gem. § 4 Absatz 2 BauGB gefasst.

Am 02. Februar 2016 ist der Auslegungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf der 73. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Zeit vom 09.02. - 10.03.2016 öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hatte in diesem Zeitraum die Möglichkeit, Eingaben zur Planung einzureichen. Während der öffentlichen Auslegung gingen 3 Schreiben von Bürgern bzw. Bürgergruppen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 2. Februar 2015 gem. § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt worden. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde führte dazu, dass die Bilanzierung der Bodeneingriffe überarbeitet werden musste. Die Änderung der Bilanzierung hatte eine Verlagerung der geplanten externen Ausgleichsfläche zur Folge. Da durch die Änderung der Bilanzierung Änderungen in Begründungen, Umweltberichten und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu Bebauungsplan Nr. 60/57 erforderlich wurden, konnten in diesem Zuge auch einige von den Bürgern angeregte Punkte in die Unterlagen eingearbeitet werden. Die Überarbeitung führte nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans, die Grundzüge der Planung wurden somit nicht berührt. Die berührten Behörden wurden daher gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB zu den geänderten Teilen der Unterlagen erneut beschränkt beteiligt.

In seiner Sitzung am 20.06.2016 hat der Stadtrat die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter beschlossen.

7 Planinhalte - Darstellungen

Im Rahmen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung des Flächennutzungsplans in dem beschriebenen Geltungsbereich geändert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt hier bisher eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof, geplant“ dar. Entlang des Pleisbachs grenzt das Plangebiet an das Überschwemmungsgebiet des Pleisbachs. Für das Plangebiet selbst stellt der Flächennutzungsplan somit bisher eine Grünfläche für die Friedhofserweiterung dar.

Im Bereich der nördlichen Teilfläche der Änderung wird die Zweckbestimmung der Grünfläche von „Friedhof, geplant“ in „Regenwasserbeseitigung“ geändert. Die Darstellung Grünfläche bleibt hier erhalten.

In dem südlichen Teilbereich der 73. Änderung wird entlang der Herresbacher Straße anstelle der bisherigen Grünfläche eine „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Auf die Aufnahme von Hinweisen wird auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung verzichtet. Hinweise fließen in den parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 60/57 ein.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet der 73. Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend seiner zukünftigen Nutzung erschlossen. Die geplante Wohnbaufläche liegt direkt an der Herresbacher Straße, die ausreichend dimensioniert ist, um den zusätzlichen Verkehr aus dem zukünftigen Wohngebiet aufzunehmen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt größtenteils über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz, lediglich das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserbeseitigung“ zur Versickerung in den Auenbereich des angrenzenden Pleisbachs geleitet.

9 Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes und des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 60/57 wurde eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz der durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe durchgeführt. Des Weiteren wurden Untersuchungen zu den auf den Geltungsbereich der 73. Änderung einwirkenden Immissionen (Lärm, Geruch) sowie eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung eines bisher im Außenbereich gelegenen Grundstückes geschaffen. Das Plangebiet grenzt im Süden an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Da die Flächennutzungsplanänderung in Bezug auf eine bisher unbebaute Fläche im Außenbereich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet ist die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14-18 des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden.

Da für den Geltungsbereich der Änderung im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 60/57 „Herresbacher Straße/Quodengarten“ aufgestellt wird, erfolgt die Bewertung des Eingriffs sowie die Festlegung der Art und des Umfangs von Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Für die Bewertung des Eingriffs und die Darstellung des erforderlichen Ausgleichs wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sowie des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind in den Umweltbericht eingeflossen, der gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet (s. Teil II - Umweltbericht).

10 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen eines Bauleitplanes darzustellen. Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Sie betreffen u.a. das Wohnumfeld sowie Natur, Landschaft, die Frischluftzufuhr und Kultur- und sonstige Sachgüter, Boden und Umwelt, den Verkehr und die Geräuschsituation.

Auf die durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 60/57 hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft und die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich wird im Umweltbericht hingewiesen. Dort werden die Maßnahmen auf Grundlage eines durch ein Fachbüro erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan dargestellt.

10.1 Wesentliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld

Durch die geplante Nutzung der Wohnbaufläche zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen können Auswirkungen auf das Wohnumfeld nicht ausgeschlossen werden. Durch die dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen in Einheiten von bis zu 80 Personen sollen negative Auswirkungen auf die Umgebung, die besonders bei sehr großen, überbelegten Massenunterkünften entstehen können, weitestgehend minimiert werden. Die Nähe zum Zentrum von Oberpleis und der Zugang zu sozialen Einrichtungen können zur Integration der Flüchtlinge beitragen. Des Weiteren kann die Betreuung der Unterkunft durch städtisches Personal bei der dezentralen Unterbringung in Mehrfamilienhäusern besser gewährleistet werden, als bei einer Unterbringung von Flüchtlingen in Kleingruppen. Das Umfeld und seine derzeitige Bewohnerstruktur werden als stabil und ruhig eingeschätzt. Die Unterbringung von Flüchtlingen im vorgesehenen Rahmen und die später vorgesehene Umnutzung des Gebäudes zu sozial gebundenen Wohnungen wird vor diesem Hintergrund zwar als ggf. mit Einschränkungen der Wohnqualität in der Umgebung verbunden, aber unter den gegebenen Umständen als vertretbar angesehen.

10.2 Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden und Umwelt

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Siedlungsbereichs von Oberpleis. Durch die 73. Flächennutzungsplanänderung werden Wohnbauvorhaben in diesem Bereich erstmals ermöglicht, da das Plangebiet bisher im Außenbereich lag. Eingriffe in Natur, Landschaft, Boden und Umwelt werden durch die Planung vorbereitet. Diese kommen vorwiegend durch die Ermöglichung der Inanspruchnahme von bisher unbebauten landwirtschaftlichen Flächen zustande. Die Versiegelung von Boden führt zu Verlusten der Bodenfunktionen. Zur Kompensation der Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen *im Bereich des alten Sportplatzes in Ittenbach* durchgeführt.

10.3 Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 60/57 wurde ermittelt, ob durch die Bauleitplanung abwägungserhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen hervorgerufen werden. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich des Artenschutzes keine abwägungserheblichen Auswirkungen durch die Bauleitplanung zu erwarten sind. Die unvermeidlichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

im Plangebiet können durch adäquate Maßnahmen, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan dargestellt sind, minimiert werden.

Der Verlust von Biotopen im Plangebiet von mittlerer bis sehr geringer Bedeutung wird als nachhaltig, aber nicht erheblich angesehen. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird der durch den Eingriff ausgelöste Verlust an Biotopflächen vollständig ausgeglichen. Wesentliche, abwägungserhebliche Verluste von Biotopflächen sind somit nicht zu erwarten.

10.4 Wesentliche Auswirkungen auf Boden und Wasser

Der Boden des Plangebiets wird bislang überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Versiegelung und Überbauung von Böden vorbereitet. Es werden in der Folge natürliche Böden in ihrer Funktion vollständig verloren gehen. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind als erheblich anzusehen. Das errechnete Defizit der Bodenfunktionen wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu Bebauungsplan Nr. 60/57 vollständig kompensiert. Im Rahmen des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 70/26 betreffend den Sportplatz in Königswinter Ittenbach wird derzeit die Entsiegelung des heutigen Sportplatzes geplant. Durch die Entsiegelung und Renaturierung der Fläche kann ein hoher Wertzuwachs in Bezug auf Bodenkompensation realisiert werden. Die Entsiegelungsmaßnahme wird auch zum Bebauungsplan Nr. 60/57 als externe Bodenausgleichsmaßnahme herangezogen.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Durch Bodenversiegelungen werden die Grundwasserneubildung und die Retentionsfunktion innerhalb der Wohnbaufläche reduziert. Durch die geplante Ableitung des Regenwassers in eine Retentionsfläche wird gewährleistet, dass das Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Negative diesbezügliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Überschwemmungsgebiete werden durch die Änderung nicht betroffen. Die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit nicht zu erwarten.

10.5 Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Klima

Diese Flächennutzungsplanänderung wirkt sich auf Luft und Klima nicht abwägungserheblich aus. Durch eine bauliche Nutzung der Wohnbaufläche können sich zwar lokale Beeinträchtigungen der Frischluftleitbahn im Pleisbachtal ergeben, die jedoch aufgrund der Lage der Wohnbaufläche am vorhandenen Siedlungskörper und deren Entfernung zum Pleisbach keine wesentlichen Auswirkungen haben werden.

10.6 Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Flächennutzungsplanänderung bereitet eine Bebauung am Übergangsbereich von Siedlungsraum und Landschaft vor. Eine kleinräumige Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung kann daher erfolgen. Auf Grund der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straße sowie der Bebauung südlich der Straße besteht eine Vorbelastung des Landschaftsbildes, sodass die vorbereitete Errichtung von Gebäuden im Bereich der dargestellten, kleinflächigen Wohnbaufläche sich nicht erheblich nachteilig auf das Land-

schaftsbild auswirken wird. Durch auf Bebauungsplanebene vorgesehene Begrünungsmaßnahmen erfolgt eine neue Gestaltung des Landschaftsbilds, sodass die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild gemildert werden. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet eine Bebauung vor, die die Fernsicht auf die denkmalgeschützte Kirche St. Pankratius mit anliegender Propstei geringfügig einschränken kann. Aufgrund der kleinräumigen Darstellung einer Wohnbaufläche ergeben sich jedoch bezüglich dieser Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen.

10.7 Wesentliche Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete nach dem Landschaftsgesetz und gesetzlich geschützte Biotope sowie Biotopkatasterflächen

Die Flächennutzungsplanänderung hat auf Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete nach dem Landschaftsgesetz und gesetzlich geschützte Biotope keine Auswirkungen. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet liegt deutlich mehr als 300 m entfernt. Teile des Plangebiets grenzen an die durch ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Bereiche am Pleisbach. Nachteilige Auswirkungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets sind nicht zu erwarten.

Die Flächennutzungsplanänderung hat ebenfalls keine abwägungserheblichen Auswirkungen auf bestehende gesetzlich geschützte Biotope, da diese im Plangebiet nicht vorgefunden werden.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Bereich der geplanten Grünfläche den äußersten nördlichen Teilbereich als schutzwürdiges Biotop „BK-5209-109 Pleisbach in Oberpleis“ aus. Die Fläche des schutzwürdigen Biotops nimmt einen sehr geringen Anteil von ca. 120 m² der geplanten Grünfläche ein. Die Biotopkatasterfläche wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da im Bereich der Grünfläche durch die geplante Nutzung der Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser in die schützenswerten Bereiche nicht eingegriffen wird.

Der äußerste nördliche Teilbereich der geplanten Grünfläche liegt ebenfalls innerhalb der Biotopverbundfläche VB-K-5209-004 „Pleisbachtalsystem und Quellbäche zur Sieg zwischen Ober- und Niederpleis“. Die Biotopverbundfläche wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da im Bereich der Grünfläche durch die geplante Nutzung der Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser in die schützenswerten Bereiche nicht eingegriffen wird. Dem Schutzziel, ein naturnahes Bachtalsystem als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten zu erhalten, kommt die Planung zugute, da im Bereich der geplanten Grünfläche die Nutzungsintensität zurückgehen und das Bachauengehölz erhalten wird. Wesentliche negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

10.8 Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

In den Wohngebieten an der Herresbacher Straße ist die Wohnbevölkerung einer erhöhten Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm ausgesetzt. Aufgrund dieser Vorbelastung ergeben sich in der geplante Wohnbaufläche Beeinträchtigungen. Die Immissionen liegen

zwar über den Orientierungswerten, erreichen aber keine gesundheitsschädigenden Werte. Die Geräuschimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 60/57 untersucht. Die Empfehlungen des Fachgutachtens, in dem passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden, fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

In der Nähe des Plangebiets ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, der Gerüche emittiert. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets werden die Werte der GIRL für Wohngebiete (10% der Jahresstunden) bei konservativer Betrachtung der Geruchssituation und unter Berücksichtigung von Kaltluftabflüssen derzeit nicht eingehalten. Die Auswirkungen auf die Wohnbaufläche werden als nicht gesundheitsschädlich eingeschätzt. Es kann jedoch wie im Umfeld des Plangebiets zu gelegentlichen Geruchsbelästigungen kommen. Es muss daher auf Bebauungsebene für diesen Bereich im Übergang zwischen Siedlungsbereich und Außenbereich ein Zwischenwert zwischen dem Wert für Wohngebiete und dem Wert für Dorfgebiete von 12,7 % festgelegt werden.

10.9 Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr

Erschlossen wird das Plangebiet über die Herresbacher Straße. Die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Wohnnutzung betrifft nur ein Gebiet von ca. 2.600 m². Die auf einer Fläche dieser Größenordnung zusätzlich anfallenden Verkehre können von der Herresbacher Straße aufgrund ihrer heutigen Belastung und ihres Straßenquerschnitts aufgenommen werden. Der durch die Planung ermöglichte Kfz-Verkehr wirkt sich nicht abwägungserheblich aus.

Die zu erwartenden zusätzlichen Wohnverkehre verändern die Geräuschsituation im Wohnumfeld nur unwesentlich.

11 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. [NRW](#). S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. [NRW](#). S. 496)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

73. Flächennutzungsplanänderung – Begründung Teil I

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2053)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)