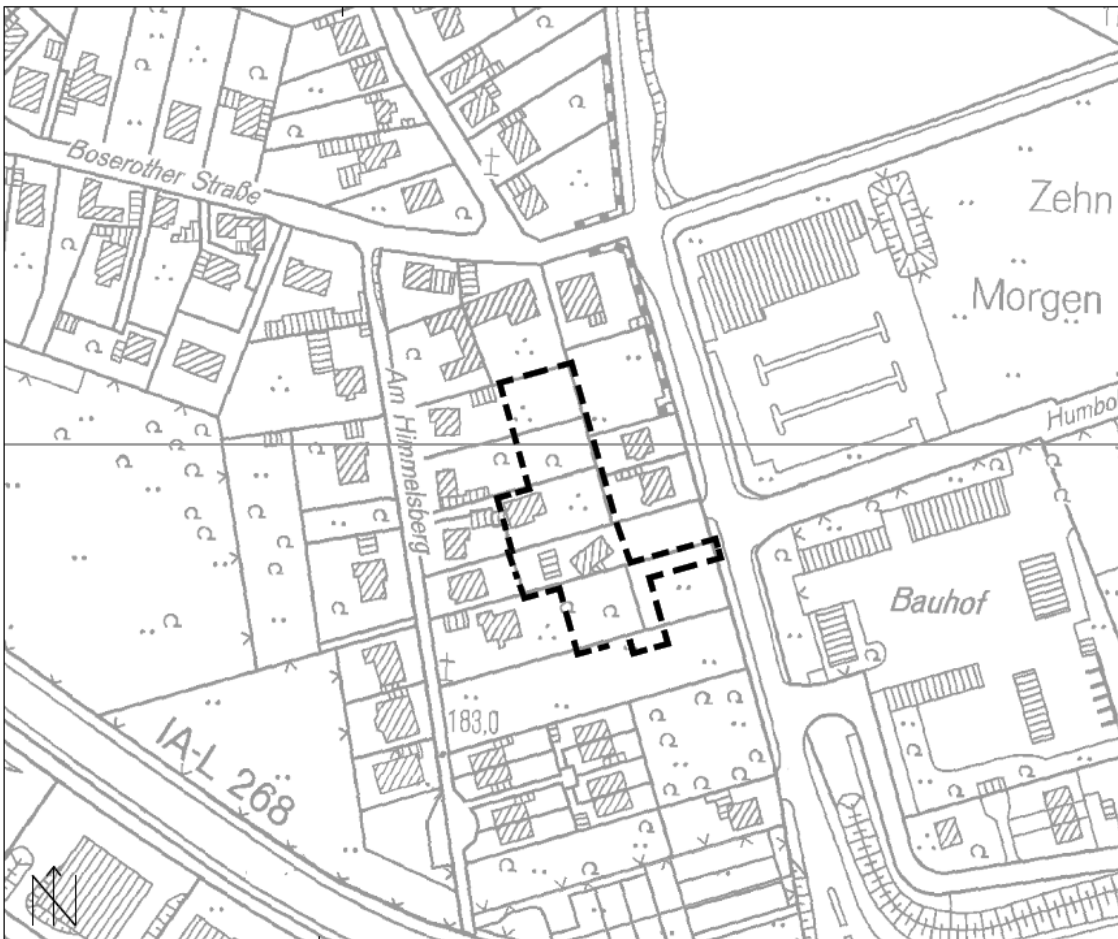


Stadt Königswinter  
Der Bürgermeister  
Geschäftsbereich Planen und Bauen  
Servicebereich Stadtplanung



## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ im Stadtteil Oberpleis

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch;  
Satzungsbeschluss



o.M.

## Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung .....	4
2. Geltungsbereich.....	4
3. Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	4
3.1 Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Funktion und Umfeld .....	4
3.2 Erschließung.....	4
4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen.....	5
4.1 Regionalplan.....	5
4.2 Flächennutzungsplan.....	5
4.3 Bebauungsplan Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ .....	5
4.4 FFH- und Naturschutzgebiete.....	5
4.5 Landschaftsschutzgebiet.....	6
4.6 Denkmalschutz .....	6
5. Planungsziele.....	6
6. Planungsalternativen .....	6
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	6
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO) .....	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
7.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl .....	8
7.2.2 Höhe baulicher Anlagen .....	8
8. Baugrenze, Bauweise .....	8
8.1 Baugrenze.....	8
8.2 Bauweise.....	9
9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	9
10. Erschließung des Änderungsbereichs .....	9
11. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Flächen .....	9
11.1 GFL 1.....	9

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ – Begründung

11.2	GFL 2.....	9
12.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	9
12.1	Dachform und Dachneigung.....	9
12.2	Stellplätze.....	9
13.	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/29 "Am Himmelsberg".....	10
14.	Hinweise.....	10
15.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	11
15.1	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt.....	11
15.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	11
15.3	Auswirkungen auf Boden und Wasser.....	11
15.4	Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter.....	11
15.5	Auswirkungen auf Luft und Klima.....	11
15.6	Auswirkungen auf FFH Schutzgebiete / Natura 2000.....	12
15.7	Verkehrliche Auswirkungen.....	12
15.8	Schall.....	12
16	Umsetzung der Planung.....	12
16.1	Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen.....	12
16.2	Bodenordnung.....	12
16.3	Planungsschäden, Entschädigungen.....	12
17	Städtebauliche Kennwerte.....	12
18	Verfahren der Bebauungsplanaufstellung.....	12
18.1	Wahl des Verfahrens.....	13
18.2	Verfahrensverlauf.....	14
19	Verwendetes Gutachten.....	14
20	Rechtsgrundlagen.....	14

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ – Begründung

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 60/29 sind entlang der Straße „Am Himmelsberg“ und der „Königswinterer Straße“ überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen (sog. Baufenster) mit einer Bautiefe von 20 m bzw. 25 m festgesetzt. Im südlichen Teil des Bebauungsplans wurde – auf Wunsch der Eigentümer im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 60/29 – zudem ein Baufenster für eine zweite Baureihe mit einer Bautiefe von 16 m festgesetzt. Diese Flächen sind über Stichwege an die Straße „Am Himmelsberg“ angebunden.

Im nördlichen Teil wurden im Blockinnenbereich lediglich für zwei bereits vorhandene Gebäude Baufenster zur Bestandssicherung festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Bebauung in zweiter Baureihe im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig.

Bereits 2004 hatten Eigentümer im nördlichen Planbereich eine Änderung des Bebauungsplans zur Schaffung von Baurechten in zweiter Reihe (Flurstücke Nr. 157 und 158, Flur 3, Gemarkung Oberpleis) beantragt. Ein weiterer Antragsteller (Flurstücke Nr. 733 und 726, Flur 3, Gemarkung Oberpleis) begehrt ebenfalls, durch eine Änderung des Bebauungsplans ein Baufenster in zweiter Reihe zu ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung in diesem Bereich, analog zur bestehenden Situation im Süden des bestehenden Bebauungsplans sinnvoll. Durch die Schaffung neuer Baurechte kann die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet werden und Freiraum- und Agrarbereiche müssen an anderer Stelle in geringerem Umfang für Siedlungstätigkeit in Anspruch genommen werden.

## 2. Geltungsbereich

Der Verfahrensbereich der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ und hat eine Größe von ca. 0,32 ha. Er umfasst die Flurstücke Nr. 158 tw., 157 tw., 378 tw., 77 tw., 733, 726, 725 tw., 389 tw., 220 tw., Flur 3, Gemarkung Oberpleis. Im Bereich der Flurstücke 725 und 220, Flur 3, Gemarkung Oberpleis gelten alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ weiter.

## 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Funktion und Umfeld

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Oberpleis. Zwei Grundstücke im Plangebiet sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Die anderen Bereiche werden als Hausgärten genutzt. Eine Teilfläche ist eine geschotterte Zufahrt von der „Königswinterer Straße“. Die Flächen befinden sich vollständig in Privatbesitz.

Das Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt. Im direkten Umfeld befindet sich an der Königswinterer Straße ein Discounter und im Zentrum von Oberpleis, das sich etwa 700 m nördlich befindet, finden sich weitere Einkaufs- und Dienstleistungsangebote. Eine Grundschule ist etwa 250 m in Richtung Nordosten entfernt und in 750 m Entfernung liegt in nördlicher Richtung ein Schulzentrum mit weiterführenden Schulen. Darüber hinaus befindet sich im Stadtteil Oberpleis ein Freizeitzentrum mit Freibad. Eine evangelische Kirche (Ittenbacher Straße 35) befindet sich in etwa 330 m Entfernung und die Katholische Kirche St. Pankratius befindet sich im Ortszentrum (ca. 990 m).

### 3.2 Erschließung

Die ersten Baureihen, die nicht im Änderungsbereich liegen, sind durch die Straßen „Am Himmelsberg“ und „Königswinterer Straße“ erschlossen. Zur Erschließung des Änderungsbereichs

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ – Begründung

siehe 10..

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Boseroth“ (ca. 70m). Die Haltestelle wird durch die Buslinie 521 zwischen „Königswinter Bahnhof“ und „Oberpleis Busbahnhof“ über Ittenbach bedient. Über die Haltestelle „Clemens-August-Straße“ besteht Anschluss an die Stadtbahn 66 nach Bonn sowie über „Königswinter Bf“ Anschluss an den Regionalverkehr (Köln, Koblenz). Vom „Busbahnhof Oberpleis“ bestehen weitere Busverbindungen ins Stadtgebiet und nach Siegburg.

## 4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist die Fläche des Plangebietes als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. In den ASB sollen u. a. Wohnungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Östlich der „Königswinterer Straße“ sowie südlich der nachrichtlich übernommenen Landesstraße 268 schließen sich Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) an.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23.04.1974 wirksam. Für das Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Östlich der „Königswinterer Straße“ sind eine gewerbliche Baufläche (G) und eine Gemeinbedarfsfläche (Städtischer Bauhof) dargestellt. Der Bereich südlich der Landesstraße 268 ist als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Damit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.3 Bebauungsplan Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“

Der Änderungsbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ (Bekanntmachung am 22.09.1990) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### 4.4 FFH- und Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt ca. 1,2 km nordwestlich vom FFH-Schutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ entfernt. Das FFH-Gebiet liegt hier im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“ (Abstand ca. 1,0 km).

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz – VV Habitatschutz) kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

Das Plangebiet ist bereits planerisch als Baufläche ausgewiesen und bebaut. Es ist zudem vollständig von baulich genutzten Flächen umgeben. Aufgrund der Entfernung, der Bestandsbebauung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. DE5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden. Für das Naturschutzgebiet ist dies ebenso anzunehmen.

#### **4.5 Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist ca. 250 m von der Grenze der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006 entfernt. Durch diese Verordnung werden Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Da sich der Geltungsbereich im bereits bebauten Stadtteil Oberpleis befindet und sich mit dem Landschaftsschutzgebiet nicht überschneidet, kommt es auch zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets.

#### **4.6 Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst liegt kein denkmalgeschütztes Bauwerk. Nächstes Baudenkmal ist die evangelische Kirche (Ittenbacher Straße 35) in etwa 330 m Entfernung. Von einer Beeinträchtigung des Denkmals ist aufgrund der Bebauungsplanänderung im Inneren eines überwiegend bebauten Karrees, deren Festsetzungen sich am vorhandenen Bestand orientieren, nicht auszugehen.

### **5. Planungsziele**

Grundzug der Planung ist die Nachverdichtung eines Innenbereichs. Es soll Baurecht für ca. drei zusätzliche Baukörper entstehen, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung orientieren und sich in der Höhe den Gebäuden der ersten Baureihen unterordnen. Die im Plangebiet bestehenden Gebäude erhalten Erweiterungsmöglichkeiten.

### **6. Planungsalternativen**

Nach § 3 Abs. 1 BauGB müssen die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommenden und sich wesentlich unterscheidende Lösungen dargelegt werden (Planungsalternativen).

Wesentliche Planungsalternative wäre eine Beibehaltung des Status Quo. Das zentrale Planungsziel ist die Nachverdichtung im Bestand mit der Absicht, bestehende Infrastruktur besser auszulasten und die Inanspruchnahme von Freiräumen und Agrarbereichen zu reduzieren. Dieses Planungsziel lässt sich mit der Beibehaltung des Status Quo nicht erreichen. Hierfür ist die Schaffung neuer Baumöglichkeiten erforderlich.

### **7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planeintrag festgesetzt. Es wird die zeichnerische Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) aus dem Bebauungsplan Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ übernommen.

Analog zur Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ wird gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO festgesetzt, dass bestimmte Arten von Nutzungen und einzelne Ausnahmen des § 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen sollen aufgrund zu erwartender Immissionen nicht zulässig sein. Gartenbaubetriebe würden aufgrund ihres Platzbedarfs dem Planungsziel der Nachverdichtung eines Wohngebiets widersprechen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können auf der Grundlage von § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ – Begründung

Für die Bereiche WA1-5 erfolgt eine Umstellung auf die BauNVO 1990. Der Bereich WA6 liegt zwar im Geltungsbereich, ist jedoch bis auf die Anpassung der Baugrenze an die aktuellen Eigentumsverhältnisse nicht Gegenstand der Änderung. Hier gelten abgesehen von der neuen Baugrenze alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ weiter. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden in die Planzeichnung übernommen. Demnach ist hier auch weiterhin die BauNVO 1977 maßgeblich.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets wird wie folgt textlich ergänzt:

### Textliche Festsetzung

*„Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:*

- *Der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

*Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke*
- *Tankstellen*
- *Gartenbaubetriebe*

*In den Bereichen WA1, WA2, WA 3. WA4 und WA5 ist die BauNVO 1990 anzuwenden. Im Bereich WA6 ist weiterhin die BauNVO 1977 anzuwenden.“*

Die Bereiche WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 unterscheiden sich außerdem durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage der Baukörper (Siehe 7.2.2 Höhe baulicher Anlagen).

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird in den Bereichen WA 1-5 festgesetzt durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Höhenlage der Gebäude über NHN. Eine Regelung zur Zahl der Vollgeschosse ist aufgrund einer Höhenbeschränkung nicht erforderlich. Im Bereich WA 6 wird das Maß der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse (Übernahme aus dem Bebauungsplan Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“) festgesetzt.

### **7.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Eine zu hohe Verdichtung wird durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ von 0,3 vermieden. Die Geschossflächenzahl von 0,7 wird ebenfalls übernommen. Die Festsetzungen liegen damit weiterhin unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen (Grundflächenzahl 0,4 / Geschossflächenzahl 1,2).

### **7.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die differenzierte Festsetzung von Gebäudehöhen ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschten Maximalkubaturen zu definieren und die Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung anzupassen.

Die Höhe der Gebäude war bisher durch zeichnerische Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse, ergänzt um folgende textliche Festsetzung, geregelt:

#### *„6. Höhenlage der Gebäude*

*Nach § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, daß die maximale Firsthöhe bei eingeschossiger Bebauung 7,50 m und bei zweigeschossiger Bebauung 10,50 m über der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten darf.“*

Derzeit sind in diesem Bereich zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die bisher zulässige Höhe von 10,50 m bei zwei Vollgeschossen, bezogen auf die nächste anbaufähige Verkehrsfläche, ist für die geplante Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu hoch gewählt. Aus städtebaulichen Gründen sollen sich die Häuser in der zweiten Baureihe in der Höhe denen der ersten Baureihen unterordnen.

Stattdessen wird für die Bereiche WA1-5 eine maximale Firsthöhe festgesetzt, die unter jener der Bebauung in erster Reihe bleibt und sich dem Geländeverlauf anpasst. Am klarsten ist eine Festsetzung absoluter Höhen. Diese Firsthöhe liegt bei ungefähr 7,6 m über dem Geländeverlauf und damit etwa 8,5 m über dem Kanaldeckelniveau der Straße „Am Himmelsberg“ nach derzeitigem Ausbaustand.

Die maximalen Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

- Im Bereich WA1 188,5 m ü. NHN
- Im Bereich WA2 189,0 m ü. NHN
- Im Bereich WA3 189,5 m ü. NHN
- Im Bereich WA4 190,0 m ü. NHN
- Im Bereich WA5 190,5 m ü. NHN

Im Bereich WA6 bestehen auch bezüglich der Höhe baulicher Anlagen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ fort.

## **8. Baugrenze, Bauweise**

### **8.1 Baugrenze**

Die überbaubaren Grundstücksbereiche werden über Baugrenzen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der gewachsenen Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen Bebauung wird das Gebiet in einzelne Baufenster aufgeteilt.



## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ – Begründung

### 8.2 Bauweise

Analog zum Bebauungsplan Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ werden auch in der 1. Änderung nur Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. Damit wird die bauliche Struktur des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ im Änderungsbereich beibehalten.

### 9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Es verläuft eine unterirdische Hauptversorgungsleitung (Strom) durch das Gebiet. Diese wurde zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

### 10. Erschließung des Änderungsbereichs

Die Erschließung der zusätzlichen Baumöglichkeiten erfolgt im nördlichen Änderungsbereich jeweils über die eigenen Flurstücke von der Straße „Am Himmelsberg“ aus. Das Gebäude „Königswinterer Straße 92“ ist bereits von der Königswinterer Straße aus erschlossen.

Das Flurstück 726, Flur 3, Gem. Oberpleis wird über ein zu sicherndes Geh- Fahr- und Leitungsrecht mit einer Gesamtbreite von 3,0 m von der Königswinterer Straße aus erschlossen. Ein Grundbucheintrag für ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht liegt bereits vor.

### 11. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Flächen

#### 11.1 GFL 1

Es wird zugunsten des Leitungsbetreibers Westnetz und seiner Rechtsnachfolger ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) für einen Schutzstreifen von je 1,0 m entlang der Lage der Leitung zeichnerisch festgesetzt.

Diese zeichnerische Festsetzung wird durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

*„Die Leitung und ihre Schutzstreifen (Geh- Fahr- und Leitungsrecht) sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise ist eine Überbauung möglich, sofern die Leitungsverbindung erhalten, und der Zweck des Schutzstreifens gewahrt bleibt. Detaillösungen sind im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung des begünstigten Leitungsbetreibers abzustimmen.“*

#### 11.2 GFL 2

Es wird zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 726, Flur 3, Gem. Oberpleis ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht mit einer Gesamtbreite von 3,0 m zeichnerisch festgesetzt. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist Voraussetzung für die gesicherte Erschließung des Grundstücks von der „Königswinterer Straße“ aus.

### 12. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die äußere Form der Gebäude.

#### 12.1 Dachform und Dachneigung

Die Dachneigung wird zeichnerisch festgesetzt und orientiert sich an der bestehenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“. Es werden Satteldach als Dachform, sowie eine Dachneigung von 25 bis 45° festgesetzt.

#### 12.2 Stellplätze

Als Konsequenz aus der Siedlungsstruktur, des Angebots des öffentlichen Nahverkehrs und den wenigen im Straßenraum realisierbaren Parkplätzen, ist ein Stellplatzschlüssel von 2,0 erforderlich,

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ – Begründung

d.h. es müssen zwei Stellplätze, die unabhängig voneinander anfahrbar sind, geschaffen werden.

### Textliche Festsetzung

*„Je Wohneinheit sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu schaffen.“*

### **13. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/29 "Am Himmelsberg"**

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“, die im Rahmen der 1. Änderung nicht neu gefasst wurden, gelten auch im Geltungsbereich der Änderung.

### **14. Hinweise**

Es werden folgende Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans gegeben:

#### Kampfmittel

*Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD.*

*Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.*

*Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf der Internetseite des KBD das Merkblatt für Baugrundeingriffe.*

*Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite des KBD [www.brd.nrw.de/ordnung/gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung/gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)*

#### Baugrunduntersuchung

*Der Baugrund o.g. Planfläche ist stauwasserbeeinflusst. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.*

#### Erdbebengefährdung

*Es wird durch den Geologischen Dienst NRW auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.*

*Die Gemarkung Oberpleis der Stadt Königswinter ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.*

*Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird durch den Geologischen Dienst NRW ausdrücklich hingewiesen.*

#### Gehölzrodungen

*Gehölzrodungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02.*

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ – Begründung

eines jeweiligen Jahres durchzuführen.

### 15. Wesentliche Auswirkungen der Planung

#### 15.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um ein Verfahren in integrierter Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt. In diesem Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich und somit auch kein Umweltbericht. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung ist nicht erforderlich. Laut § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Folgenden werden die hier wesentlichen Umweltbelange aufgeführt.

#### 15.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Nachverdichtung eines bestehenden bebauten Karrees, das gärtnerisch genutzt wird. Es liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 vor. Gemäß Prüfungsbericht stehen Artenschutzbelange einer Bebauung nicht entgegen. Die artenschutzrechtliche Prüfung und die Planunterlagen werden der Unteren Naturschutzbehörde zugeleitet.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (bisher Untere Landschaftsbehörde) wurde folgender Hinweis in den Planentwurf aufgenommen:

#### „Gehölzrodungen

*Gehölzrodungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeweiligen Jahres durchzuführen.“*

#### 15.3 Auswirkungen auf Boden und Wasser

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Nachverdichtung eines bestehenden bebauten Karrees. Es sind zusätzliche Bodenversiegelungen zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung trägt dazu bei, Flächen im Außenbereich zu schonen, die in der Regel erstmal durch Straßen, die zu zusätzlichen Versiegelungen führen, erschlossen werden müssen. Daher ist die Nachverdichtung einer Neuentwicklung im Außenbereich vorzuziehen. Niederschlagswasser wird in die Kanalisation abgeleitet. Seine Nutzung und Gestaltung spielt für den Bebauungsplan keine Rolle. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### 15.4 Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter

Durch die Bebauungsplanänderung ist keine abwägungsrelevante Erhöhung des PKW-Aufkommens und zusätzlichen Lärmemissionen zu erwarten. Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung daher nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan hat aufgrund der Lage des Änderungsbereichs und der geplanten Festsetzungen auf Denkmalensembles oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind, keine Auswirkungen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

#### 15.5 Auswirkungen auf Luft und Klima

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ – Begründung

Es bestehen aufgrund der Bebauung im Inneren eines überwiegend bebauten Karrees keine Anhaltspunkte, dass sich die Bebauungsplanänderung auf Luft und Klima abwägungserheblich auswirkt.

### 15.6 Auswirkungen auf FFH Schutzgebiete / Natura 2000

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Umsetzung der Bebauungsplanänderung bei bestimmten Arten oder bei den maßgeblichen Biotoptypen Konflikte mit dem Schutzziel und Schutzzweck des FFH-Gebiets hervorruft (siehe unter „FFH- und Naturschutzgebiete“ und „Wahl des Verfahrens“).

### 15.7 Verkehrliche Auswirkungen

Es ist durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten auch zusätzlicher PKW-Verkehr in geringem Umfang zu erwarten. Es sind aufgrund des Umfangs der ermöglichten zusätzlichen Bebauung im Gebiet allerdings keine abwägungserheblichen Auswirkungen anzunehmen.

### 15.8 Schall

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass sich die Bebauungsplanänderung auf Schallimmissionen abwägungserheblich auswirkt.

## 16 Umsetzung der Planung

### 16.1 Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen

Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

### 16.2 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Privatbesitz. Die nördlichen Grundstücke sind von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt erschlossen. Die Erschließung für das südlichste Grundstück des Änderungsbereichs wird über ein zeichnerisch festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt (GFL 2).

### 16.3 Planungsschäden, Entschädigungen

Die Geltendmachung von Vertrauensschäden gem. § 399 Baugesetzbuch kann bei Planungsrechtsänderungen im Geltungsbereich wirksamer Bebauungspläne nicht ausgeschlossen werden. Wesentliche Wertminderungen der Grundstücke, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 17 Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte (gerundet)

Gebietsteil	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	0,32	100,0
Summe	0,32	100,0

## 18 Verfahren der Bebauungsplanaufstellung

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ – Begründung

### 18.1 Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/29 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem auch solche Pläne, die sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Hier sollen die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Bereich bestehender Bebauung geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.200 m<sup>2</sup>.

Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 113a Abs. 1 Satz 2 Nr. 11 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Änderung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8. i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich ca. 1,2 km südlich vom Plangebiet. Es handelt sich um das FFH- Schutzgebiet Nr. DE-5309-3001 „Siebengebirge“.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz – VV Habitatschutz) kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

Das Plangebiet ist bereits als Baufläche ausgewiesen und überwiegend bebaut. Es ist zudem durch die vorhandene Bebauung baulich vom FFH-Gebiet getrennt und vollständig von baulich genutzten Flächen umgeben. Aufgrund der Entfernung, der Bestandsbebauung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden.

Somit liegen die in § 13a Abs. 1 BauGB beschriebenen Anwendungsvoraussetzungen vor, sodass diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden kann. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird dabei auf folgende Verfahrensschritte und Bestandteile verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ – Begründung

- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Außerdem ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

### **18.2      Verfahrensverlauf**

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 04.11.2015 das Verfahren zur Änderung dieses Bebauungsplans eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 25.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Außerdem ist ortsüblich bekanntgemacht worden, wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Änderung beteiligen kann (Frist bis zum 18.07.2016). Am 04.07.2016 hat eine Bürgeranhörung stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit einem Schreiben vom 24.06.2016 angestoßen und es wurde eine Frist bis zum 04.08.2016 gesetzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 hat vom 20.01.2017 bis zum 20.02.2017 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 hat vom 13.01.2017 bis zum 20.02.2017 stattgefunden.

Aus den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und anschließenden Gesprächen mit Eigentümern haben sich Planänderungen ergeben.

Daraufhin hat der Planungs- und Umweltausschuss am 08.11.2017 eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den geänderten Planunterlagen beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung hat vom 19.03.2018 bis zum 19.04.2018 stattgefunden. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 14.03.2018 bis zum 19.04.2018 stattgefunden.

Der Rat der Stadt Königswinter hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Himmelsberg“ am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

## **19 Verwendetes Gutachten**

Oberbeckmann, Michael: Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP 1) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 60/29 Am Himmelsberg 6, 8, 14, 53639 Königswinter vom 22.10.2016

## **20 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/29 „Am Himmelsberg“ – Begründung

derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.