

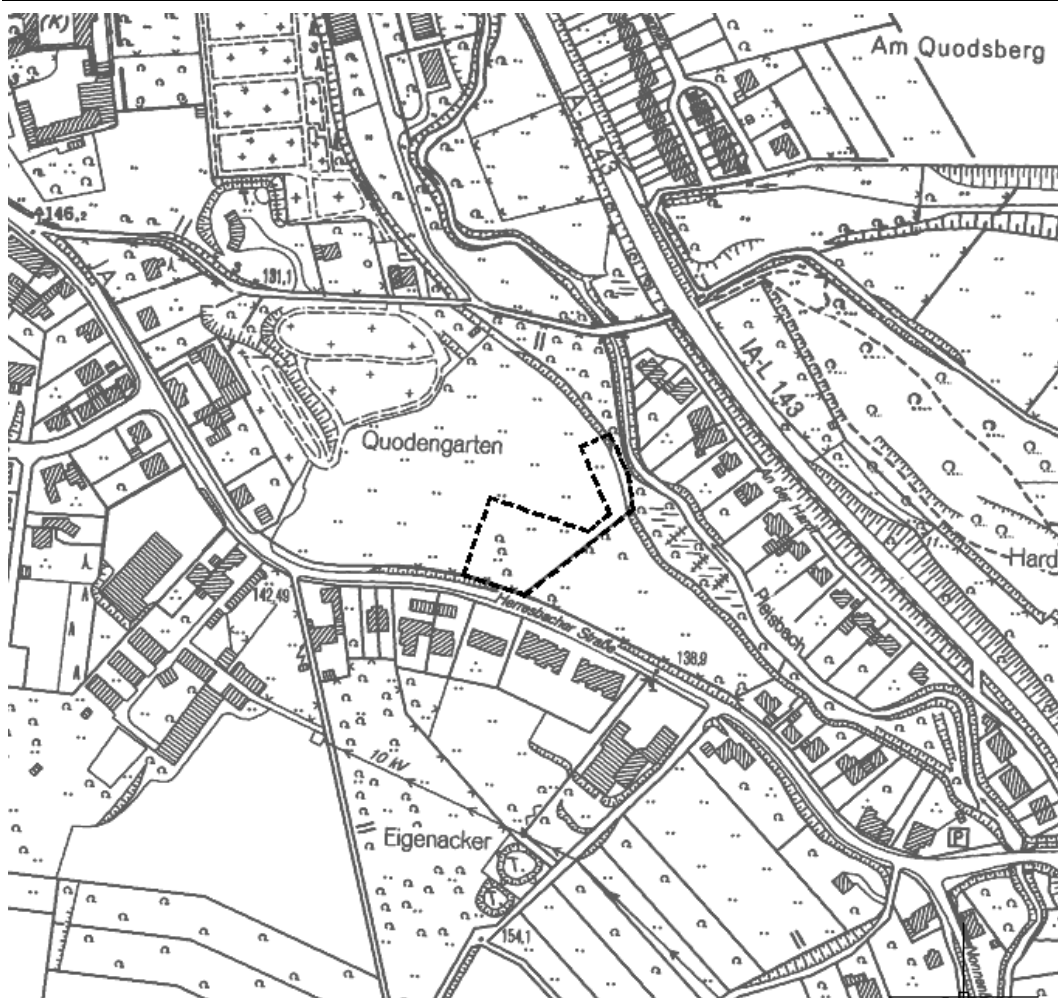
Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Geschäftsbereich Planen und Bauen
Servicebereich Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 60/57

»Herresbacher Straße/Quodengarten«

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (*Satzungsbeschluss*)



Inhalt

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1	Planungsanlass und Ziele der Planung	4
2	Planungsalternativen	5
3	Geltungsbereich	5
4	Bestandsaufnahme	6
4.1	Derzeitige Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzungen	6
4.2	Immissionen	7
4.2.1	Gerüche	7
4.2.2	Lärm	8
4.3	Bodenverhältnisse	9
4.3.1	Hydrogeologie	9
4.3.2	Altlasten	9
4.3.3	Kampfmittel	9
4.3.4	Erdbebenzone	9
4.4	Erschließung	9
4.4.1	Verkehrerschließung	9
4.4.2	Wasserversorgung	9
4.4.3	Abwasserentsorgung	10
4.5	Boden und Landschaft	10
4.6	Artenschutz	10
4.7	Eigentumsverhältnisse	11
4.8	Verkehr	11
4.8.1	Individualverkehr	11
4.8.2	Fußgängerverkehr	12
4.8.3	Öffentlicher Personennahverkehr	12
4.9	Infrastruktur	12
4.10	Denkmalschutz	12
5	Baurechtliche Situation	12
5.1	Ziele der Raumordnung	12
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
5.3	Satzungsrecht nach Baugesetzbuch	13
5.4	Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope	13
5.5	Artenschutz	13
5.6	Wasserrecht	14
5.7	Bodenschutz	14
6	Inhalte der Bebauungsplans	14
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.1.1	Art der baulichen Nutzung:	14
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung:	14
6.1.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	15
6.1.4	Höhe baulicher Anlagen	15
6.1.5	Höhenlage	15
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
6.2.1	Bauweise	16
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	17
6.3	Grünflächen, Pflanzbindungen	17
	Auf allen Grünflächen sind untergeordnete bauliche Nebenanlagen, die dem angegebenen Nutzungszweck entsprechen, zulässig.	17
6.3.1	Private Grünflächen	17

6.3.2	Pflanzbindungen	17
6.4	Stellplätze, Carports und Garagen	18
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.5.1	Befestigung von Stellplätzen.....	18
6.5.2	Versickerung Niederschlagswasser.....	18
6.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
7.1	Einfriedungen	20
7.2	Standplätze für bewegliche Abfallbehälter.....	20
8	Hinweise	21
8.1	Bodenschutz, Altlasten	21
8.2	Berücksichtigung der Erdbebengefährdung	21
8.3	Kampfmittelfunde	21
8.4	Abfallwirtschaft.....	21
8.5	Bodendenkmale	21
8.6	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Baugenehmigung	21
8.7	Einsicht in die Regelwerke.....	21
9	Städtebauliche Kennwerte.....	22
10	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	22
10.1	Wesentliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld	22
10.2	Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden und Umwelt	22
10.2.1	Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	22
10.2.2	Wesentliche Auswirkungen auf Boden und Wasser	23
10.2.3	Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Klima	23
10.3	Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
10.3.1	Wesentliche Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete nach dem Landschaftsgesetz und gesetzlich geschützte Biotope sowie <i>Biotopkatasterflächen</i>	24
10.3.2	Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	25
10.4	Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr	25
11	Planungsschäden, Entschädigungen	25
12	Verfahren der Bebauungsplanaufstellung	25
12.1	Wahl des Verfahrens	25
12.2	Verfahrensverlauf.....	26
13	Rechtsgrundlagen.....	27

1 Planungsanlass und Ziele 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 wieder stark angewachsen. Im Mai 2015 lebten ca. 230 zugewiesene Flüchtlinge in Königswinter, davon 175 in der Gemeinschaftsunterkunft in Königswinter Stieldorf. Ende 2015 liegt die Zahl der in Königswinter untergebrachten zugewiesenen Flüchtlinge bei ca. 570. Davon sind etwa 200 Personen 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 dezentral im Stadtgebiet untergebracht. Die nicht zugewiesenen Flüchtlinge sind in diesen Zahlen *nicht* inbegriffen. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der zugewiesenen Flüchtlinge und Asylbewerber auch in den kommenden Jahren mindestens auf diesem hohen Niveau bleiben bzw. sogar noch weiter ansteigen wird.

Die Aufnahmekapazität der bestehenden Unterkünfte ist bereits erschöpft. Um menschenwürdige Wohnverhältnisse und ein sozialverträgliches Miteinander in den bestehenden Unterkünften dauerhaft zu gewährleisten, ist eine Verringerung der Belegungsdichte dringend erforderlich. Eine dezentrale Unterbringung der Flüchtlinge in einzelnen Wohnungen wurde zunächst als Ansatz verfolgt. Bei der hohen Anzahl von Flüchtlingen ist diese Art der Unterbringung jedoch dauerhaft nicht umsetzbar, weil der Wohnungsmarkt in Königswinter die erforderliche Anzahl an preisgünstigen Wohnungen nicht hergibt. Die dezentrale Unterbringung in kleinen Einheiten ist auch für die Betreuung der Flüchtlinge von Nachteil, da die Betreuungskräfte durch erhebliche Fahrtwege im Stadtgebiet zur tatsächlichen Betreuung der Flüchtlinge nur wenig Zeit zur Verfügung stehen würde. Die Stadt Königswinter sieht daher das dringende Erfordernis weitere Gemeinschaftsunterkünfte zu errichten, nachdem die Potenziale im Bestand weitest möglich ausgeschöpft wurden.

Aufgrund der hohen Flüchtlingszahlen, der fehlenden Angebote am freien Wohnungsmarkt und zur Entlastung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft in Stieldorf ist die Einrichtung von weiteren Gemeinschaftsunterkünften im Stadtgebiet dringend erforderlich.

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.

Nach Prüfung der derzeit verfügbaren Standorte im Stadtgebiet wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/57 an der Herresbacher Straße als grundsätzlich für die Bebauung mit einem ausreichend dimensionierten Mehrfamilienhaus geeignet identifiziert.

Der Standort nördlich der Herresbacher Straße liegt bisher im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Stadt Königswinter möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum schaffen, welcher zunächst zur Unterbringung von Flüchtlingen und in der Nachnutzung als sozial gebundene Wohnungen genutzt werden soll. Die Unterbringungsmöglichkeit für 80 Personen an der Herresbacher Straße soll -gemeinsam mit der Errichtung weiterer Gebäude in anderen Stadtteilen -

dazu dienen, den akuten Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten zu decken. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/57 ist daher erforderlich, um im Plangebiet die Rahmenbedingungen für die vorgesehene Nutzung zu schaffen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich ermöglicht werden. Konflikte mit den bestehenden Nutzungen und dem Umfeld sollen weitgehend vermieden werden.

Dieses städtebauliche Ziel (Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge und barrierefreien, sozial gebundenen Wohnungen) soll mit den nachfolgend begründeten Planinhalten erreicht werden (s. Kapitel 6).

2 Planungsalternativen

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) müssen die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommenden und sich wesentlich unterscheidenden Lösungen dargelegt werden (Planungsalternativen). Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Königswinter ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof, geplant“ dargestellt. Mit diesem Bebauungsplan Nr. 60/57 sollen im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet und eine private Grünfläche zur Niederschlagswasserentsorgung festgesetzt werden. Damit wäre der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP muss daher geändert werden. Die 73. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/57 erfolgen. Im Rahmen des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung wird die Prüfung von Standortalternativen dargelegt (s. Begründung zur 73. Flächennutzungsplanänderung). Nach dieser Prüfung der verfügbaren Flächen im Stadtgebiet kommt die Standortalternativenprüfung auf Flächennutzungsplanebene zu dem Ergebnis, dass der Standort an der Herresbacher Straße für die geplante Nutzung geeignet ist. Aufgrund des großen Bedarfs an Gebäuden zur Unterbringung von Flüchtlingen, kann auf den Standort an der Herresbacher Straße nicht verzichtet werden. Somit ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses - zusätzlich zur Nutzung anderer Flächen im Stadtgebiet für Flüchtlingsunterkünfte - erforderlich. Die Ausweisung von Flächen für Mehrfamilienhäuser an anderen Standorten erfolgt ebenfalls.

Alternative Festsetzungsmöglichkeiten wurden geprüft. Dem Ziel des Bebauungsplans, an einem Standort ein Mehrfamilienhaus zu ermöglichen, welches zunächst der Unterbringung von ca. 80 Flüchtlingen dienen soll und später als Wohnraum weitergenutzt werden kann, entspricht die Festsetzung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wurden alternative Festsetzungsmöglichkeiten untersucht. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (u.a. Immissionen) und der Anforderungen an die Kapazität der geplanten Unterbringung und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme wurden die Maße für die maximale Höhe und die überbaubare Grundfläche festgesetzt. Alternative Festsetzungen sind nicht zielführend und mit der Situation vor Ort nicht realisierbar.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird in der Planzeichnung festgesetzt. Er liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Oberpleis und umfasst eine ca. 3.480 m² große Teilfläche im südlichen Bereich des Flurstücks 988 aus Flur 9 der Gemarkung Oberpleis.

Die Fläche liegt zwischen der Herresbacher Straße und dem ehemaligen Mühlengraben im Pleisbachtal:

- Die Herresbacher Straße bildet bis zu dem südlich angrenzenden Flurstück 1075 auf einer Länge von ca. 37 m die süd-westliche Grenze des Geltungsbereichs;
- die süd-östliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft über die Länge der Grenze zwischen Flurstück 988 und dem angrenzenden Flurstück 1075;
- die östliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch die Parzelle des früheren Mühlengrabens markiert.
- Nördlich ragt das Plangebiet - ausgehend von der Flurstücksgrenze zu Flurstück 1075 - bis zu 60 m in das Flurstück 988 hinein. An der schmalsten Stelle weist der Geltungsbereich nur eine Breite von 5 m auf.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist im Laufe des Aufstellungsverfahrens verkleinert worden. Zunächst umfasste sein Geltungsbereich westlich des nun festgesetzten Baufensters eine Fläche für ein weiteres, ca. 45 m langes Baufenster an der Herresbacher Straße. Durch gutachterliche Stellungnahmen bezüglich der Geruchsemissionen der unweit des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle wurde jedoch festgestellt, dass die Immissionswerte im Bereich des vorgesehenen westlichen Baufensters überschritten werden. Im Zuge der Beteiligungsverfahren ist zudem erkannt worden, dass das westliche Baufenster nicht für die Erreichung der Zielsetzung erforderlich ist. Der Geltungsbereich wurde in Richtung des früheren Mühlengrabens ebenfalls im Laufe des Aufstellungsverfahrens modifiziert. Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens hatten ergeben, dass die zunächst vorgesehene Fläche des Bebauungsplans für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht 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 Niederschlagswassermulde an der Grenze des früheren Mühlengrabens. Die Fläche des Bebauungsplans wurde durch die genannten Änderungen um ca. 1.640 m² auf heute ca. 3.480 m² reduziert.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet von Königswinter im Osten des Stadtteils Oberpleis. Im sog. Bergbereich von Königswinter übernimmt der Stadtteil Oberpleis für die rund 28.000 Einwohnerinnen und Einwohner der Höhenorte mittelzentrale Funktionen. Der Stadtteil Oberpleis verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit einem breiten Schulangebot und einer Vielfalt von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt östlich des Ortskerns von Oberpleis. Westlich des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung ein Einkaufsmarkt, der Ortskern von Oberpleis ist nur etwa 550 m entfernt. Grundschulen und Kindergärten sind im Umkreis von 500 m erreichbar. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Siedlung und der freien Landschaft. Es wird im Süden von der Herresbacher Straße begrenzt. Auf der südlichen Straßenseite befinden sich überwiegend Wohngebäude sowie ein Autohaus und ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Geflügelhaltung. Unter den Wohngebäuden sind sowohl größere Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilien- und Doppel-

häuser. In den 1990er Jahren wurden hier zwei Mehrfamilienhäuser zunächst als Spätaussiedlerheime gebaut und später zu Wohnungen mit Zweckbindung umgenutzt. Die Zweckbindung läuft 2017 aus, sodass die Wohnungen dann dem freien Wohnungsmarkt zugerechnet werden können. Die Bebauung südlich der Herresbacher Straße verläuft lückenlos vom Ortskern bis zum Plangebiet und weiter in östlicher Richtung. Nördlich der Herresbacher Straße endet die Bebauung ca. 150 m westlich des Plangebiets. An diese Bebauung grenzt ein Parkplatz an, der zu dem 100 m nord-westlich des Plangebiets gelegenen Friedhof gehört. Südlich dieses Parkplatzes erstreckt sich eine als Acker genutzte Freifläche, die nach Norden hin zum Pleisbachtal abfällt. Das Plangebiet liegt in dieser Freifläche und wird nach Norden von dem ehemaligen Mühlengraben begrenzt. Im Osten des Plangebiets liegt eine weitere Grünlandfläche. Etwa 160 m östlich des Plangebiets beginnt nördlich der Herresbacher Straße erneut Wohnbebauung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unbebautes Gelände, welches von Süden nach Norden leicht abfällt. Zwischen der Herresbacher Straße und dem Mühlengraben im Norden beträgt der Höhenunterschied ca. 5 m. Die Fläche besteht überwiegend aus Ackerland. Entlang des ehemaligen Mühlengrabens hat sich ein Saum aus Gebüsch und Bäumen entwickelt. Der Bereich entlang des Mühlengrabens ist bereits zum vernästen Bereich des Pleisbachtals zu zählen.

4.2 Immissionen

4.2.1 Gerüche

Westlich des Plangebietes befindet sich seit Jahrzehnten ein landwirtschaftlicher Geflügelbetrieb. Im Rahmen eines Geruchsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 60/55 wurde im Jahr 2014 untersucht, ob und in welchem Umfang Geruchsbelästigungen von dem Betrieb auf die umliegenden Gebiete ausgehen. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 60/57 befindet sich im Untersuchungsgebiet der Geruchsimmissionsprognose 936/21226041/A für den Bebauungsplan Nr. 60/55. Aufbauend auf dem bestehenden Gutachten aus 2014 wurde anhand des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 60/57 eine Geruchsimmissionsprognose für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 60/57 erstellt (s. Anlage 2). In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung Immissionswerte als Maßstab für höchstzulässige Geruchsimmissionen bestimmt. Für Wohn- und Mischgebiete ist ein Immissionswert von 0,10 angegeben. Bei diesem Wert handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet z. B. ein Immissionswert von 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden Gerüche wahrnehmbar sind.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in dem im Vorentwurf zunächst überplanten Gebiet die Geruchsstundenhäufigkeit im westlichen Teilbereich bei maximal 8 % liegt, womit der Immissionswert nach GIRL für Wohn- und Mischgebiete eingehalten wird. Unter Berücksichtigung von Kaltluftabflüssen aufgrund der topographischen Situation wird bei konservativer Betrachtung ein Zuschlag von bis zu 6 % Geruchsstundenhäufigkeit einschlägig. Im Maximum ist damit unter konservativen Annahmen eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 14 % für das im Vorentwurf enthaltene westliche Baufenster ermittelt worden. Damit ist der in der GIRL angegebene Grenzwert für Dorfgebiete (15 %) eingehalten, jedoch für Wohn- und Mischgebiete (10 %) überschritten. Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Auslegungshinweise der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für das Vorgehen im Landwirtschaftlichen Bereich beim Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung im Einzelfall Zwischenwerte bis max. 15 % zur Beurteilung herangezogen werden können.

Aufgrund der ermittelten maximal zu erwartenden Geruchsstundenhäufigkeiten wurde die Planung geändert, um Geruchsimmissionen innerhalb des künftigen Wohngebiets weitestgehend zu minimieren. Das im Vorentwurf vorgesehene westliche Baufenster, in dessen Bereich die höchste Geruchsbelastung ermittelt wurde, wurde im weiteren Verfahren zurückgenommen.

Die ermittelten Überschreitungen der Immissionswerte der GIRL im verbleibenden Bebauungsplangebiet von maximal 2,7 %, die in vergleichbarer Größenordnung auch andere bereits vorhandene Wohnnutzungen aufgrund derselben Emissionsquelle betreffen, geben keine Hinweise auf eine Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse und sind im Rahmen der Abwägung als vertretbar anzusehen. Aufgrund des Bestandsschutzes des landwirtschaftlichen Betriebs und der Lage des Plangebiets am Übergang von Außenbereich zu Wohnbebauung ist traditionell mit Gerüchen zu rechnen und den künftigen Nutzern des Gebiets zuzumuten. Eine begrenzte Überschreitung der Immissionswerte der GIRL ist unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele daher vertretbar. Im Rahmen der gebotenen planerischen Abwägung erscheint in dem vorliegenden Fall ein Heraufsetzen des zumutbaren Immissionswertes auf einen Zwischenwert von 12,7 % gerechtfertigt. Hervorzuheben ist, dass der festgelegte Zwischenwert nur im südwestlichen Bereich des Plangebiets erforderlich ist. Im überwiegenden Teil des geplanten Wohngebiets werden die Immissionswerte der GIRL ohne Anwendung des Zwischenwerts eingehalten.

4.2.2 Lärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden an die Herresbacher Straße. Im Osten des Plangebiets verläuft die L143. Aufgrund ihres Verkehrsaufkommens stellen die Straßen potenzielle Lärmquellen für das geplante Wohngebiet dar. Entlang der Herresbacher Straße befinden sich des Weiteren verschiedene gewerbliche Betriebe, die Lärmbelastungen verursachen können. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Verkehrs und Gewerbelärms auf das geplante Wohngebiet wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung untersucht und bewertet (s. Anlage 3). Neben einer Analyse der bestehenden gewerblichen Betriebe wurden die Ergebnisse einer Verkehrszählung im Sommer 2015 ausgewertet. Auf dieser Grundlage wurde eine Prognose der im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen erstellt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens haben auch nach der Rücknahme des westlichen Baufensters Bestand (s. Anlage 4).

Die Berechnung der Verkehrsgerauschsituation erfolgte für die Tages- und Nachtzeit für den Fall einer freien Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets ohne die abschirmende Wirkung einer möglichen Bebauung im Plangebiet. Ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung von Gebäuden wird somit die maximale Lärmbelastung durch Straßenverkehr im Plangebiet aufgezeigt. Die Berechnungen erfolgten als Immissionsraster mit einem Abstand von 2 m für eine Höhe von 8 m über Grund (2.OG), in der die höchsten Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Aus den Ergebnissen der Verkehrslärmberechnungen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete bezüglich der Verkehrsgeräusche an dem geplanten Wohngebiet an der Herresbacher Straße tagsüber um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Gebäudekörpern bei der Umsetzung des Bebauungsplans wird davon ausgegangen, dass die von der Herresbacher Straße abgewandten Gebäudefassaden niedrigere Beurteilungspegel aufweisen werden. Die gutachterlichen Ergebnisse führen dazu, dass teilweise passive Schallschutzmaßnahmen im geplanten Wohngebiet erforderlich werden, um gesunde Wohn-

verhältnisse in den Wohninnenbereichen gewährleisten zu können. Bezüglich der Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) werden die Tagesorientierungswerte direkt an der Herresbacher Straße nicht eingehalten. Da bei Bebauung jedoch eine abgeschirmte Freifläche hinter dem geplanten Baufenster entsteht, wird hier eine Gemeinschaftsfreifläche festgesetzt, sodass allen zukünftigen Bewohnern des Plangebiets eine Außenwohnfläche zur Verfügung steht.

4.3 *Bodenverhältnisse*

4.3.1 Hydrogeologie

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Boden im Plangebiet auf seine hydrogeologische Beschaffenheit insbesondere bezüglich der Versickerungsfähigkeit untersucht. Die dabei nachgewiesenen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 2,04 \times 10^{-6}$ beziehungsweise $9,02 \times 10^{-7}$ m/s lassen darauf schließen, dass der Boden im Plangebiet nicht geeignet ist, das im geplanten Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser direkt auf dem Grundstück zu versickern.

In der Folge wurde anhand eines Entwässerungsgutachtens ermittelt, wie das im Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser trotz der ungünstigen Bodenverhältnisse ortsnah versickert bzw. in den vernässten Auenbereich entlang des Pleisbachs eingebracht werden kann. Ergebnis der Untersuchung ist, dass das anfallende Regenwasser in eine zu begründende Mulde parallel zum ehemaligen Mühlengraben geleitet und durch diese gedrosselt 66 l/min in den Auenbereich am Pleisbach abgegeben werden kann. Für die erforderliche Mulde sowie ihre Zuleitung aus dem Wohngebiet wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Zuge des Verfahrens erweitert.

4.3.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/57 liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

4.3.3 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/57 liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Da eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit jedoch dennoch nicht besteht, wird ein Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3.4 Erdbebenzone

Der Untergrund im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus in die Erdbebenzone 1 in der geologischen Untergrundklasse R zugeordnet. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4.4 *Erschließung*

4.4.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über die Herresbacher Straße. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Erschließung durch private Zuwegungen erfolgen.

4.4.2 Wasserversorgung

Das geplante Wohngebiet kann über das bestehende Leitungsnetz versorgt werden.

4.4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des geplanten Wohngebiets kann über den bestehenden Kanal in der Herresbacher Straße erfolgen. Das auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in eine entlang des ehemaligen Mühlengrabens einzurichtende Versickerungsmulde eingeleitet und von dort gedrosselt in die umliegenden Auenbereiche abgegeben.

4.5 Boden und Landschaft

Die Umsetzung der geplanten Vorhaben stellt im Sinne des geltenden Naturschutzrechts einen Eingriff dar, der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB in Form geeigneter Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auf der Grundlage einer landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme die geplanten Eingriffe quantitativ und qualitativ erfasst und bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt zu einem Teil in Form von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, des Weiteren erfolgt ein Ausgleich in Form von Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle *im Stadtgebiet auf einer Teilfläche des alten Sportplatzes in Ittenbach*. Ausführliche Informationen hierzu sind Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen. Der Eingriff in den Boden kann durch die Ausgleichsmaßnahme *ebenfalls nur rechnerisch* ausgeglichen werden.

4.6 Artenschutz

Für das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt (ASP s. Anlage 5). Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgte für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen). Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“ der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG (FFH-Richtlinie); alle europäische Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen. Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d. h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 sind für die europäischen Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nachfolgend aufgeführt.

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Darüber hinaus wurden auch die national geschützten Arten in der ASP berücksichtigt, da auch für diese die artenschutzrechtlichen Verbote Anwendung finden.

Es liegen keine Angaben und gesicherten Erkenntnisse über das Vorkommen streng und besonders geschützter Arten, die ggf. durch das Planvorhaben erheblich gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, vor. Die Berücksichtigung der sog. „planungsrelevanten Arten“ erfolgte durch Auswertung der Artenlisten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) für den Quadranten 4 des Messtischblattes 5209 „Siegburg“ hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen Säume, Hochstaudenfluren, Gehölzstrukturen, Acker. Es erfolgt eine Habitatpotenzialeinschätzung und Risikobeurteilung für die möglicherweise betroffene Artengruppe der Säugetiere (Fledermäuse) und Vögel. Für die im Plangebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten wurde eine Art-für-Art-Betrachtung durchgeführt und die Möglichkeit bzw. Wahrscheinlichkeit ihres Vorkommens unter Berücksichtigung der Eignung und Bedeutung der kartierten Lebensräume und der Lebensraumansprüche der Arten eingeschätzt.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist nach gutachterlicher Aussage unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der untersuchten Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht. Nach Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Pflanzen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan erstellte Artenschutzrechtliche Prüfung zur Einschätzung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit aufgrund der geplanten Eingriffe im Plangebiet sowie zur Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände stellt somit im Ergebnis keine Betroffenheiten im Plangebiet fest.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Eigentum der Stadt Königswinter.

4.8 Verkehr

4.8.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist unmittelbar über die bestehenden Verkehrsflächen der Herresbacher Straße erschlossen und an das Verkehrsnetz angebunden.

4.8.2 Fußgängerverkehr

Sowohl der Ortskern von Oberpleis als auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind fußläufig über die Herresbacher Straße zu erreichen.

4.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt ca. 400 m von der nächsten Bushaltestelle entfernt. Es ist so über mehrere Buslinien an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

4.9 Infrastruktur

Die Infrastruktur von Oberpleis ist sehr gut ausgebaut. Mehrere, über den Stadtteil verteilte Kindergärten, alle Schulformen (Grund-, Haupt- und Realschule, Gymnasium) sowie eine katholische und eine evangelische Kirchengemeinde sind vorhanden. Darüber hinaus besteht ein umfangreiches Angebot an Einzelhandels-, Handwerks- und Gastronomie-Betrieben.

4.10 Denkmalschutz

In ca. 250 m Entfernung zum Wohngebiet befindet sich der Komplex um die denkmalgeschützte Kirche St. Pankratius mit anliegender Propstei. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung, die die Fernsicht auf den Komplex geringfügig einschränken kann.

5 Baurechtliche Situation

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

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan seitdem nicht geändert worden.

Zwischen der Herresbacher Straße, dem ehemaligen Mühlengraben und dem bestehenden Friedhof nördlich des Plangebiets weist der Flächennutzungsplan bisher eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof, geplant“ aus. 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.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

- Für den Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses mit seinen Freiflächen wird statt der dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof, geplant“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- Im Bereich der erforderlichen Anlage zur Niederschlagsentwässerung wird statt der dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof, geplant“ eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserbeseitigung“ festgesetzt.

Weil die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans im parallel durchgeführten Verfahren zur 73. Flächennutzungsplanänderung geändert.

5.3 Satzungsrecht nach Baugesetzbuch

Teilflächen dieses Bebauungsplans liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/16 „Friedhof Oberpleis“, der am 25.11.1976 bekanntgemacht worden ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/16 betrifft im Wesentlichen die festgesetzten privaten Grünflächen zur Regenwasserbeseitigung. Im Bereich der geplanten Mulde und ihrer Zuleitung setzt der Bebauungsplan Nr. 60/16 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zur Belegung ungeeignete Fläche“ sowie teilweise Wegeflächen fest.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich die bislang wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans „Friedhof Oberpleis“ verdrängt.

5.4 Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotop

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. Der Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006 grenzt am Mühlengraben an das Plangebiet, da es Flächen am Pleisbach umfasst. Es ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sich auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nachteilig auswirken. FFH-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan hat auf gesetzlich geschützte Biotop keine Auswirkungen, 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.

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“.

5.5 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzrechtliche Prüfung zur Einschätzung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit aufgrund der geplanten Eingriffe im Plangebiet sowie zur Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine Betroffenheiten im Plangebiet festgestellt.

5.6 Wasserrecht

Der Pleisbach verläuft nord-östlich des Plangebiets, die Bereiche um den Pleisbach sind mit Verordnung (verkündet am 27.12.2011) neu als Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets, grenzt jedoch am Mühlengraben direkt daran an. Der Bereich am Pleisbach unterfällt des Weiteren der Wasserrahmenrichtlinie. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz NRW zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans wurden aufgrund der räumlichen Nähe zum Pleisbach mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Mit den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie sind die Festsetzungen kompatibel. Es ist daher nicht zu erwarten, dass sich die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachteilig auf den Pleisbach auswirken. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

5.7 Bodenschutz

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Bei Eingriffen in den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Die Ergebnisse der Untersuchung zur Berücksichtigung der Bodenschutzbelange sind Teil der Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) dokumentiert sind. Die nachteiligen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Bodenfunktionen können nicht vermieden werden. Einwirkungen auf die Funktionen des Bodens ~~werden können~~ durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ~~nicht~~ vollständig kompensiert ~~werden~~.

6 Inhalte der Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der Nutzungen der Umgebung wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit ist das Plangebiet grundsätzlich auch für die sonstigen das Wohnen nicht störenden Nutzungen nach § 4 Baunutzungsverordnung offen. Zur Sicherung des Wohngebietscharakters und zugunsten der Wohnruhe werde die nach § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wegen des mit ihnen verbundenen Flächenbedarfs und Störpotenzials auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die betreffenden Werte dienen dazu, die Bebauung im Plangebiet auf ein für die Umgebung verträgliches Maß zu beschränken.

6.1.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und entspricht damit der in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmten Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet. Die ebenfalls festgesetzte Geschossflächenzahl bleibt mit einem Höchstmaß von 0,8 unter der Obergrenze der BauNVO zurück, die bei 1,2 liegt.

6.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Dabei wird auf die vorliegende Topographie und auf die Gebäude auf der südlichen Seite der Herresbacher Straße Bezug genommen. Durch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist sichergestellt, dass die Bebauung dem natürlichen Geländeverlauf folgt und die nördlich der Herresbacher Straße zu errichtenden Häuser tiefer liegen werden als der überwiegende Teil der vorhandenen Wohnbebauung südlich der Straße. Der Bebauungsplan setzt Höchstwerte für die künftigen Gebäudehöhen fest (Oberkante baulicher Anlagen/Oberkante der Attika der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull). Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 152 m über Normalhöhennull festgesetzt, um der Lage des Plangebiets auf der Talseite der Herresbacher Straße Rechnung zu tragen. Ausnahmsweise darf diese Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten (bspw. Antennen, Lüftungsrohre) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Aufzug) entsteht. Auch die maximale Höhe der Traufe baulicher Anlagen wird aus der Umgebungsbebauung abgeleitet. Bei Flachdächern oder Gebäuden mit Staffelgeschossen ist die Traufhöhe als die Höhe der Oberkante der Attika der zu errichtenden Vollgeschosse definiert.

Des Weiteren wird die Geschossigkeit der Gebäude im Plangebiet auf höchstens drei Vollgeschosse begrenzt. Zulässig ist somit auch ein Dachgeschoss, welches jedoch kein Vollgeschoss darstellen darf. Das Dachgeschoss kann somit als Staffelgeschoss oder mit geneigten Dächern errichtet werden.

Durch die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen und der Geschossigkeit wird das Einfügen der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild gesichert. Die gemessenen First- und Traufhöhen der benachbarten Häuser werden bei dieser Festsetzung berücksichtigt.

Das Plangebiet fällt von der Straße in Richtung Pleisbach ab. Aufgrund des Geländegefälles werden Gebäude von der Talseite aus in der Ansicht ein Geschoss mehr aufweisen, als von der Straßenseite aus betrachtet, sich jedoch insgesamt in die umgebende Bebauung einfügen.

6.1.5 Höhenlage

Das Gelände im Plangebiet fällt von Süden nach Norden und von Osten nach Westen ab. Im Bereich zwischen Straßenoberkante der Herresbacher Straße und der talseitigen Grenze der überbaubaren Fläche beträgt der Höhenunterschied bis zu 4 m. Dabei fällt das Gelände direkt an der Herresbacher Straße besonders im westlichen Teil des Plangebiets stark nach Norden ab. Um die Erschließung und die barrierefreie Zugänglichkeit eines zukünftig zu errichtenden Gebäudes zu ermöglichen werden daher für die vorgesehene Bebauung und die umgebenden Freiflächen Geländemodellierungen erforderlich. Zugänge zu Gebäuden sollen von der Herresbacher Straße aus mit einem barrierelosen Gefälle erreichbar sein. Dies gebietet auch das Ziel des Bebauungsplans, im Plangebiet öffentlich geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen. Die Wohnungsbauförderbestim-

mungen verlangen barrierefreie Gebäude und deren entsprechende Erreichbarkeit. Da die Zufahrt zu den Stellplätzen im talseitigen Bereich des Plangebiets an der westlichen Seite des Baufensters vorgesehen wird, ist auch für den Anschluss und die Führung der Zufahrt zur Herresbacher Straße eine Geländeänderung erforderlich. Da das Gefälle der Zufahrt max. 15% betragen darf und Übergangsbereiche für das Gefälle notwendig sind, werden Veränderungen des natürlichen Geländes notwendig.

Um hier der Zielsetzung des Bebauungsplans entsprechend ausreichend Wohnraum zu schaffen ist die Errichtung von mindestens drei Vollgeschossen mit nutzbarem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss notwendig. Das unterste Vollgeschoss (Erdgeschoss) als barrierefreier Eingangsbereich von der Herresbacher Straße würde aber schon in einem Grundstücksbereich liegen, der von der Straße aus im Mittel bis 2 und 3 m tiefer liegt als sein Geschossboden, obwohl nach den geplanten Festsetzungen dieser Boden schon unter der Straßenoberkante bleiben muss. Für die geplante Wohnnutzung ist auch die Bereitstellung von Nebenräumen notwendig, die nur in einem Keller- oder Untergeschoss unterzubringen sind. Dieses Untergeschoss wäre nach den einschlägigen planungsrechtlichen Vorschriften in dieser hier vorgegebenen Höhensituation bezogen auf das natürliche Gelände ein weiteres Vollgeschoss. Um diese Probleme zu lösen und sich der überkommenen räumlich städtebaulichen Umgebung der Bebauung an der Herresbacher Straße, auch wenn diese topografisch bedingt deutlich höher liegt, anzupassen werden Geländemodellierungen erforderlich.

Die Festsetzung der geplanten Geländehöhen erfolgt zeichnerisch ausschließlich im geplanten allgemeinen Wohngebiet. An den Schnittpunkten der Baugrenzen und der Verlängerungen bis an die Plangrenzen werden einzelne Geländehöhen festgesetzt. Weitere geplante Höhen werden an eindeutig festgelegten Punkten festgesetzt. Der Übergang zwischen den einzelnen zwingend festgesetzten Geländehöhen kann durch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern modelliert werden. Zwischen den festgesetzten Geländehöhen ist das geplante Gelände durch Interpolation zu ermitteln. Das festgesetzte Gelände ist herzustellen. Innerhalb des festgesetzten Geländeniveaus sind Aufschüttungen und Abtragungen zum Bau, zur Gestaltung sowie zur Anpassung an Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten zulässig. Ausnahmsweise kann in begründeten Fällen nördlich der talseitigen Baugrenze unter den festgesetzten Geländehöhen zurückgeblieben werden, soweit dies zur Herstellung von Stellplätzen, Nebenanlagen oder Freisitzen erforderlich wird.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Städtebauliches Ziel ist es, nördlich der Herresbacher Straße Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen und für zweckgebundenen Wohnungsbau zu ermöglichen. Des Weiteren soll mit der Planung das Ziel verfolgt werden, dezentral im Stadtgebiet Flüchtlinge in Gebäuden mit ausreichender Größe unterzubringen, die in die Siedlungsstruktur eingebunden werden. Entsprechend setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 BauNVO die Bauweise und die überbaubare Grundstücksgröße im Plangebiet fest.

6.2.1 Bauweise

Zeichnerisch wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die künftigen Wohnhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die offene Bauweise lässt sowohl Einzel-, als auch Doppel- und Reihenhäuser zu. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubare Fläche im Plangebiet liegt 8 m von der Flurstücksgrenze der Herresbacher Straße entfernt und hat eine Tiefe von 20 m. Die Größe der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche ist so gewählt, dass auch bei großen Baukörpern die Möglichkeit besteht, die Lage im Baufenster zu variieren. Die überbaubare Grundstücksfläche lässt damit eine Flexibilität in der Anordnung von Gebäuden auf dem Gelände zu. Gleichzeitig ist durch das Abrücken des Baufensters von der Herresbacher Straße gewährleistet, dass keine erdrückende Wirkung von den zukünftigen Gebäuden ausgeht und nicht der Charakter einer „Straßenschlucht“ entsteht.

6.3 Grünflächen, Pflanzbindungen

In diesem Bebauungsplan werden private Grünflächen und Pflanzbindungen festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen sind gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag vorzunehmen, fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt der Begründung des Bebauungsplans bei.

Auf allen Grünflächen sind untergeordnete bauliche Nebenanlagen, die dem angegebenen Nutzungszweck entsprechen, zulässig.

6.3.1 Private Grünflächen

Die Grünfläche im Geltungsbereich wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserbeseitigung festgesetzt.

Durch die überlagernde Festsetzung der Grünfläche als Fläche zur Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB sowie als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 22 wird die Zuordnung der Grünfläche zur Regenwasserbeseitigung zum gesamten neuen Wohngebiet gesichert. Auf der Fläche ist zu diesem Zweck die Anlage einer Mulde zur Regenwasserversickerung festgesetzt (s. Kap. 6.5).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens hatten ergeben, dass die Fläche des geplanten Baugebiets für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht 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. Die Planung wurde mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt. Wasserrechtliche Bestimmungen stehen dem Entwässerungskonzept nicht entgegen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Aufgrund der geplanten gedrosselten Einleitung des Regenwassers in die Auenbereiche des Pleisbachs, sind Schäden durch die dezentrale Regenwasserbeseitigung nicht zu erwarten. Da sich sowohl das Baugebiet als auch die zugeordnete gemeinschaftliche Entwässerungsmulde zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Eigentum der Stadt Königswinter befinden, kann sichergestellt werden, dass die Flächen zum Vollzug der Festsetzungen zur Verfügung stehen.

6.3.2 Pflanzbindungen

Innerhalb ebenerdig errichteter Stellplatzanlagen ist gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB je fünf Stellplätze ein standorttypischer Einzelbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Mit dieser textlichen Festsetzung soll die Beschattung und Begrünung größerer Stellplatzanlagen und damit des Wohngebiets erreicht werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze gem. § 12 sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und zu unterhalten.

Im Bereich der privaten Grünfläche zur Regenwasserverrieselung sind arten- und struktureiche Gras- und Krautfluren durch die Einsaat mit Landschaftsrasen zu entwickeln.

Des Weiteren wird eine Hecke mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung (Anteil mind. 10%) als Eingrünung der Wohnbauflächen im Westen, Norden und Osten festgesetzt. Die Wildhecke ist mit vorgelagertem Krautsaum auf einer Breite von 3 m zu pflanzen und extensiv zu pflegen. Eine dauerhafte Pflege der Hecken ist zu gewährleisten. Die Anpflanzung der Hecke dient der Begrünung des neuen Wohngebiets und fördert die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft.

6.4 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze sind im festgesetzten Baugebiet nach Maßgabe des § 12 der Baunutzungsverordnung zulässig. Sofern sie nach den Vorschriften der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können sie gem. § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO werden Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Dies dient der Abstufung der Intensität der Nutzung im Plangebiet und soll verhindern, dass das Baugebiet im talseitigen Bereich optisch durch Bauten in Erscheinung tritt. Mit der Festsetzung wird die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild unterstützt.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.5.1 Befestigung von Stellplätzen

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur wasserdurchlässigen Befestigung von privaten Stellplätzen fest. Die offenen Stellplätze sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien). Mit diesen Minimierungsmaßnahmen wird dem wasserwirtschaftlichen Ziel (u.a. Vermeidung des Oberflächenabflusses im Bereich verdichteter Flächen und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers) entsprochen.

6.5.2 Versickerung Niederschlagswasser

Das dem örtlichen Wasserkreislauf durch Versiegelung und Überbauung der Baugrundstücke entzogene Regenwasser ist in diesen zurückzuführen. Zu diesem Zweck ist das auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserbeseitigung zu versickern. Zu diesem Zweck ist in der Grünfläche eine Mulde mit den Maßen $l=36m$, $b=5m$ und einer Einstauhöhe von 30 cm anzulegen. Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf dient der Kompensation des durch die Bebauung des Plangebiets hervorgerufenen Eingriffs. Dies kann im vorliegenden Plangebiet durch die Festsetzung der Bodennutzung, hier das Anlegen von Mulden, erreicht werden. Die Festsetzung der Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers wurde durch

die entwässerungstechnische Betrachtung (Anlage 7) im Rahmen des Aufstellungsverfahrens untersucht und vorbereitet. Die Ausführung und Bemessung der Retentionsmulde wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

6.6 *Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 werden bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes schützen.

Das Plangebiet ist wie die umliegenden Wohnbereiche entlang der Herresbacher Straße Einwirkungen von Verkehrslärm ausgesetzt, unzulässige gewerbliche Geräuschimmissionen liegen im Plangebiet nicht vor. Durch den Verkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen des Wohngebiets tagsüber um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, müssten ca. 5 m Höhe aufweisen. Bei einem kleinen Baugebiet ist die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht verhältnismäßig und scheidet auch aus städtebaulichen Gründen aufgrund der erdrückenden Wirkung einer straßenseitigen Lärmschutzwand im Wohngebiet aus. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 heißt es zu den Orientierungswerten:

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. ... Überschreitungen der Orientierungswerte ... und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes ... [sollen] in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

Da der zu schaffende Wohnraum dringend benötigt wird und besser geeignete Standorte mit geringeren Immissionen derzeit nicht zur Verfügung stehen, ist der ausreichende Schallschutz im Plangebiet somit durch adäquate Maßnahmen herbeizuführen. Eine Drehung der Baukörper bzw. der Baufenster um eine Abwendung der Baukörper von der Emissionsquelle zu erreichen wird zugunsten des Freiraumschutzes sowie der Erschließung des neuen Baugebiets nicht weiterverfolgt. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt. Dies geschieht auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch die zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche 3 und 4 nach DIN 4109.

Die in den Lärmpegelbereichen 3 und 4 erforderlichen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen werden textlich festgesetzt, indem je nach Raumart und Lärmpegelbereich das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$ in dB) der Außenbauteile vorgeschrieben wird.

Weil die tatsächliche Lärmbelastung von verschiedenen Faktoren abhängig ist und im Einzelfall unter dem für die Baugrenze rechnerisch ermittelten Wert liegen kann, wird ergänzend textlich festgesetzt, dass bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite im Baugenehmigungsverfahren vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden kann. Mit der Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen kann ein ausreichender Schutz für die Innenwohnbereiche sichergestellt werden.

Neben dem Wohn-Innenbereich ist auch der Außenwohnbereich ausreichend vor möglichen Lärmbeeinträchtigungen zu schützen. Zum Außenwohnbereich gehören solche Anlagen, die dem regelmäßigen Aufenthalt im Freien dienen wie z.B. Balkone, Terrassen, und nicht bebaute Grundstücksteile. Die Außenbereiche des geplanten Wohngebiets liegen teilweise an der der Herresbacher Straße zugewandten Seite des Baufensters. In diesem Bereich werden die Lärmwerte der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) tagsüber überschritten. Im von der Straße abgewandten Teil des Wohngebiets werden die Lärmwerte unterschritten, an den Seiten des Baufensters werden die Lärmwerte teilweise eingehalten. Ein Schutz durch aktive Maßnahmen ist im vorliegenden Fall – wie dargestellt – nicht möglich. Passive Maßnahmen wie z.B. eine mögliche Verglasung der Außenwohnbereiche würden der Funktion und dem Zweck zuwiderlaufen und hätten eine Funktionsänderung zur Folge (z.B. ein Balkon würde durch eine Verglasung zu einem Wintergarten umfunktioniert).

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung eines Mehrfamilienhauses entstehen im Norden des Wohngebiets jedoch Freibereiche in denen die Lärmwerte unterschritten werden. In der Gesamtbetrachtung ist der Außenwohnbereich direkt an der Herresbacher Straße nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet. Da jedoch im Baugebiet ausreichend von der Herresbacher Straße abgewandten Freibereiche vorhanden sind, in denen die Lärmwerte eingehalten bzw. unterschritten werden, kann den Bewohnern des Baugebiets eine adäquate, nicht verlärmte Freifläche zur Verfügung gestellt werden. Diese Freifläche ist zeichnerisch als Gemeinschaftsfläche „Gartennutzung“ festgesetzt.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Von der Möglichkeit, auf Landesrecht (hier: Landesbauordnung NRW) beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird Gebrauch gemacht:

7.1 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als Zäune mit einer Höhe von bis zu 1,5m zulässig. Entlang der Herresbacher Straße dürfen die Einfriedungen nur eine Höhe von maximal 0,7 m aufweisen. Die Pflanzung von Hecken wird von dieser Festsetzung nicht umfasst. Hecken sind daher im Rahmen der Grünfestsetzungen geregelt.

7.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Standplätze für Mülltonnen / bewegliche Abfallbehälter im Wohngebiet gegen Einsicht von außen abzuschirmen sind.

8 Hinweise

8.1 Bodenschutz, Altlasten

Es liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Hinweise auf Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen im Geltungsbereich vor. Für den Fall, dass dennoch bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, enthält der Bebauungsplan Hinweise zum weiteren Vorgehen.

8.2 Berücksichtigung der Erdbebengefährdung

Auf Anregung des Geologischen Dienstes NRW enthält der Bebauungsplan einen Hinweis darauf, dass bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen sind. Für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus ist für die Gemarkung Oberpleis die Erdbebenzone 1/geologische Untergrundklasse R anzusetzen.

8.3 Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit ist daraus jedoch nicht abzuleiten. Sofern Kampfmittel während der Erd- / Bauarbeiten gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Modalitäten sind mit dem KBD abzustimmen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

8.4 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis über die Vorschriften bezüglich der Entsorgung von bauschutthaltigem oder organoleptisch auffälligem Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen).

8.5 Bodendenkmale

Im Falle archäologischer Bodenfunde oder Befunde bei Bau- und Erdarbeiten ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath, Gut Eichthal unverzüglich zu informieren. Zudem wird auf §§ 15 und 16 des DSchG NW hingewiesen.

8.6 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Baugenehmigung

Der der Begründung als Anlage beigefügte Landschaftspflegerische Fachbeitrag trifft detaillierte Aussagen über die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, die vor, während und nach dem Eingriff durch Bauvorhaben zu berücksichtigen sind und als Auflagen in die Baugenehmigung einfließen sollen.

8.7 Einsicht in die Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Normen können bei der Stadtverwaltung Königswinter (Bauverwaltung) eingesehen werden.

9 Städtebauliche Kennwerte

Gebietsteil	<i>besonderer Gebietsteil</i>	m ²	%
Baugebiet	<i>allgemeines Wohngebiet</i>	2.584	74
Grünflächen	<i>private Grünfläche</i>	890	26
Gesamtfläche Geltungsbereich		3.474	100

10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen dieses Bebauungsplans dargestellt. Sie betreffen u.a. das Wohnumfeld sowie Natur, Landschaft, Boden und Umwelt, den Verkehr und die Geräuschsituation.

10.1 Wesentliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld

Durch die geplante Nutzung des neuen Wohngebiets 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 den Bebauungsplan 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 hervorgerufen. Diese kommen vorwiegend durch die Inanspruchnahme der bisher un bebauten landwirtschaftlichen Flächen zustande. Die Versiegelung des Bodens führt zu Verlusten der Bodenfunktionen. Durch die zulässige Kubatur der Baukörper ist trotz der geplanten Begrünungsmaßnahmen ein Eingriff in das Landschaftsbild zu vermerken. Die Eingriffe können nicht in ihrer Gesamtheit im Plangebiet ausgeglichen werden. Zur Kompensation werden daher Ausgleichsmaßnahmen im *Bereich des alten Sportplatzes in Ittenbach* durchgeführt.

10.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde ermittelt, ob der Bebauungsplan auf Tiere und Pflanzen abwägungserhebliche Auswirkungen haben könnte. Der Bebauungsplan hat auf die sog. planungsrelevanten Arten keine abwägungserheblichen Auswirkungen, weil in seinem Geltungsbereich Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume nicht vorliegen. Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Ar-

ten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor. Der potenzielle Verlust von (Teil-) Lebensräumen besonders oder streng geschützter Tierarten kann als unwahrscheinlich eingestuft werden. Die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Die unvermeidlichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Plangebiet sollen durch adäquate Maßnahmen, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan 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.

10.2.2 Wesentliche Auswirkungen auf Boden und Wasser

Der Boden des Plangebiets wird bislang überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Durch (Teil-) Versiegelung und Überbauung gehen natürliche Böden in ihrer Funktion vollständig verloren. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind als erheblich anzusehen. Das errechnete Defizit der Bodenfunktionen wird im Rahmen der komplementären Verknüpfung mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Biotop- und Bodenfunktionsdefizite durch den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ~~nur rechnerisch~~ kompensiert. Die Eingriffe in den Boden können mit dieser Ausgleichsmaßnahme ~~vollständig nur rechnerisch~~ ausgeglichen werden. ~~es verbleibt ein Defizit bezüglich des Ausgleichs der Eingriffe in den Boden.~~ 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. ~~Ein Teil dieser Entsiegelungsmaßnahme wird auch zum Bebauungsplan Nr. 60/57 als externe Bodenausgleichsmaßnahme herangezogen. Sofern das Bebauungsplanverfahren Nr. 70/26 erfolgreich abgeschlossen und die Entsiegelungsmaßnahme durchgeführt werden kann, können auf dieser Fläche voraussichtlich auch die im vorliegenden Bauleitplanverfahren auftretenden Bodenausgleichsdefizite ausgeglichen werden.~~

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Aufgrund der geplanten Bodenversiegelungen werden die Grundwasserneubildung und die Retentionsfunktion im geplanten Wohngebiet reduziert. Durch die Ableitung des Regenwassers in die geplante Retentionsfläche wird gewährleistet, dass das Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Negative diesbezügliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Überschwemmungsgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen. ~~Die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.~~ Abwägungserhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Wasser sind somit nicht zu erwarten.

10.2.3 Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Klima

Dieser Bebauungsplan wirkt sich auf Luft und Klima nicht abwägungserheblich aus. Es werden sich durch eine mehrgeschossige Bebauung zwar Beeinträchtigungen für die Frischluftleitbahn im Pleisbachtal ergeben, von wesentlichen Auswirkungen ist jedoch aufgrund der Lage des Plangebiets am vorhandenen Siedlungskörper und der Entfernung zum Pleisbach nicht auszugehen.

10.3 *Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter*

Dieser Bebauungsplan liegt am Übergangsbereich von Siedlungsraum und Landschaft. Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans verändert. *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 Landschaftsbild auswirken wird.* Durch geplante Begrünungsmaßnahmen erfolgt *jedoch* eine neue Gestaltung des Landschaftsbilds, sodass die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild gemildert werden. Abwägungserhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

In ca. 250 m Entfernung zum Wohngebiet befindet sich der Komplex um die denkmalgeschützte Kirche St. Pankratius mit anliegender Propstei. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung, die die Fernsicht auf den komplex geringfügig einschränken kann. Aufgrund der kleinräumigen Festsetzung des Wohngebiets ergeben sich jedoch bezüglich dieser Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen.

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

Der Bebauungsplan 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.

Der Bebauungsplan 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.

10.3.2 Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

In den Wohngebieten an der Herresbacher Straße ist die Wohnbevölkerung einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Die Immissionspegel liegen bis zu etwa 10 dB(A) über den Orientierungswerten, erreichen aber keine gesundheitsschädigenden Werte. Die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche an den Fassaden der Herresbacher Straße liegen tagsüber um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) über den Orientierungswerten. Weil die Geräuschimmissionen jedoch im Wesentlichen aus einer Richtung auf die jeweiligen Häuser einwirken, bilden sich auch deutlich ruhigere Fassaden in dem talseitigen Bereich des Wohngebiets aus. In den von der Straße abgewandten Grundstücksbereichen werden die Orientierungswerte eingehalten.

Der Bebauungsplan wird am Übergang zwischen Wohnbebauung und Außenbereich aufgestellt. 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. Es muss daher 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. Die Auswirkungen auf die zukünftigen Bewohner werden als nicht gesundheitsschädlich eingeschätzt. Es kann jedoch wie im Umfeld des Plangebiets zu gelegentlichen Geruchsbelästigungen kommen.

10.4 Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr

Erschlossen wird das Plangebiet über die Herresbacher Straße. Die innere Erschließung erfolgt über private Zufahrten. Mithilfe einer automatischen Zählleinrichtung wurden über einen Zeitraum von 24 Stunden die Verkehre auf der Herresbacher Straße gemessen. Die Zählung hat eine Verkehrsstärke von rund 2.600 Kfz am Tag ergeben. Die Herresbacher Straße ist mit ihrem gegebenen Straßenquerschnitt hinreichend leistungsfähig, um den zusätzlich anfallenden Verkehr aus dem Wohngebiet aufzunehmen. Der durch die Planung möglicherweise neu entstehende Kfz-Verkehr wirkt sich nicht abwägungserheblich auf die verkehrliche Erschließung aus.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden zusätzlichen Wohnverkehre verändern die vorliegende Geräuschsituation nur unwesentlich.

11 Planungsschäden, Entschädigungen

Planungsschäden und Entschädigungsverpflichtungen können im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen werden, da sich die Fläche in städtischem Eigentum befindet.

12 Verfahren der Bebauungsplanaufstellung

12.1 Wahl des Verfahrens

Mit diesem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Bebauung auf eine bisher im Außenbereich gelegene Fläche geschaffen. Dieser Bebauungsplan wird daher im Normverfahren aufgestellt.

Da mit dem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan entsprechend den Zielen der Planung zu ändern.

12.2 *Verfahrensverlauf*

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat am 03. Juni 2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gefasst und das Aufstellungsverfahren 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 der Aufstellung dieses Bebauungsplans beteiligt. Zur Bürgeranhörung ist zuvor durch ortsübliche Bekanntmachung am 19. September 2015 eingeladen worden. Des Weiteren wurde der Vorentwurf 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 des Bebauungsplans 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 auf einen Teilbereich des alten Sportplatzes in Ittenbach zur Folge. Da durch die Änderung der Bilanzierung Änderungen in Begründung, Umweltbericht 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.

13 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)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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)