

# STADT KÖNIGSWINTER

## Bebauungsplan Nr. 10/34 "Zwischen südlicher Grabenstraße und Hauptstraße" für Königswinter-Altstadt

### Begründung

gemäß Satzungsbeschluss am 17.10.2011

**STADT KÖNIGSWINTER**  
- PLANUNGS- UND  
BAUORDNUNGSABTEILUNG -

**sgp**  
architekten + stadtplaner BDA GbR

---

Riemannstraße 45  
53125 Bonn  
Tel 0228 - 180 31877  
Fax 02225 - 17361  
info@sgp-architekten.de  
www.sgp-architekten.com

**sgp**  
architekten + stadtplaner BDA GbR

---

Neuer Markt 18  
53340 Meckenheim  
Tel 02225 - 2077  
Fax 02225 - 17361  
info@sgp-architekten.de  
www.sgp-architekten.com

---

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b><u>Begründung Teil 1</u></b>	
<b>A. Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung, Planungsinhalt und Planverfahren</b>	<b>4</b>
<b>1. Ziel und Zweck der Planung und Verfahren</b>	<b>4</b>
1.1 Überschlägige Prüfung gemäß Anlage 2 BauGB und Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	6
<b>2. Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	6
2.2 Regionalplan	6
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	7
2.4 Sanierungssatzung	8
2.5 Gestaltungssatzung	8
2.6 Landschaftsschutzgebiete / Verträglichkeitsprüfung gem. FFH-Richtlinien	9
2.6.1 Vorbemerkung	9
2.6.2 Das Siebengebirge	9
2.6.3 Beschreibung des Schutzgebietes	9
2.6.4 Erhaltungsziele	10
2.6.5 Beschreibung des Projektes und seiner Auswirkungen	10
2.6.6 Darstellung und Bewertung der Einflüsse der Planung auf die Schutzziele des FFH-Gebietes	10
2.6.7 Bewertung der Beeinträchtigungen in ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit	11
2.6.8 Zusammenfassung	11
2.7 Rahmenplanung	11
2.8 Vorhandene Flächennutzung	12
2.9 Denkmale und Bodendenkmale / Denkmalschutz	13
2.10 Städtebauliche Situation	15
<b>3. Städtebauliches Konzept</b>	<b>15</b>
3.1 Verkehrserschließung	16
3.1.1 Ruhender Verkehr	16
3.2 Bebauung	16
3.2.1 Städtebauliche Idee und Planungskonzept	16
<b>4. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange</b>	<b>17</b>
<b>5. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	18
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	18
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	20

---

---

5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
5.1.4	Nebenanlagen	22
5.1.5	Stellplätze, Carports und Garagen	22
5.2	Pflanzbindungen	22
5.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
5.4	Immissionsschutz	23
5.5	Gestaltungsregelungen	25
5.6	Hinweise	25
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>26</b>
<b>8.</b>	<b>Entschädigung</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>Quantitative Auswertung</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>27</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>28</b>
<b>Anlage 1:</b>	<b>Überschlägige Prüfung / Allgemeine Vorprüfung</b>	

---

## **A. Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung, Planungsinhalt und Planverfahren**

### **1. Ziel und Zweck der Planung und Verfahren**

Wesentlicher Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der dringende Bedarf Art und Maß der baulichen Nutzung im Stadtkernbereich von Königswinter planungsrechtlich so festzusetzen, dass einerseits die gewachsenen Altstadtstrukturen erhalten bleiben und im historischen Kontext weiter entwickelt werden, andererseits aber gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden. Hierzu zählt insbesondere auch die Ordnung der rückwärtigen Innenhofflächen der Grundstücke. Ein weiterer Anlass der Planung besteht in der dringend erforderlichen Ordnung der Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan basiert auf der Rahmenplanung "Königswinter – Altstadt Rahmenplan 2015". Mit dem Bebauungsplan Nr. 10/34 sollen die Ziele des Rahmenplanes für den Teilbereich des Bebauungsplanes konkretisiert und umgesetzt werden.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Königswinter vom 05.04.2006 erfolgte der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10/34.

Dabei wurden folgende städtebauliche Zielsetzungen benannt:

- Entsiegelung und Begrünung der Innenhöfe, Schaffung von privaten Frei- bzw. Grünflächen,
- Verbesserung der Wohnverhältnisse,
- Umgestaltung des Straßenraumes "Kleiner Graben" und Schaffung von PKW-Stellplätzen; hierzu ggf. Aufweitung des Straßenraumes,
- Steigerung der Attraktivität von Hauptstraße und Drachenfelsstraße für Nahversorgung und Tourismus und Festschreibung einer entsprechenden gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da der Bauverwaltung mehrere Anfragen zur baulichen Neu- oder Umgestaltung in diesem Bereich vorliegen. Des Weiteren ist zu beachten, dass das Plangebiet im Sanierungsgebiet Altstadt-Königswinter liegt.

Zur Erreichung der Sanierungsziele wird es ebenfalls erforderlich, konkrete Festsetzungen insbesondere zur Entwicklung der Bereiche am Kleinen Graben zu treffen. Auch für die weiteren Grundstücke im Plangebiet setzt der Bebauungsplan die Ziele der städtebaulichen Entwicklung klar fest, so dass Sanierungsvorhaben und Neubauten beurteilt und bauliche Maßnahmen hierdurch auch gefördert werden können.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurden die Bestandserhebungen im Plangebiet im April / Mai 2007 durchgeführt und analysiert. Sie bilden die wesentliche Grundlage des Bebauungsplanentwurfes.

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten

und Gemeinden (BGBL Jahrgang 2011 Teil I Nr. 39 S. 1509) im Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet.

Am 17.10.2007 hat der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Königswinter die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Bürgeranhörung am 08.01.2008 zu der die Grundstückseigentümer mit separaten Schreiben eingeladen wurden.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Anschreiben der Stadt Königswinter vom 06.02.2008.

Es wurde geprüft, das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a "Bebauungspläne der Innenentwicklung" BauGB weiterzuführen, da es sich um eine Weiterentwicklung von Flächen im Bereich der Innenentwicklung handelt. Die Planung steht im direkten Zusammenhang mit den weiteren Bebauungsplänen im Sanierungsgebiet Königswinter-Altstadt. Das Ergebnis der Prüfung wird unter Ziffer 1.1 der Begründung erläutert. Die überschlägige Prüfung und die Allgemeine Vorprüfung wurden vorgenommen. Unter Anwendung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Des Weiteren wurde zur Feststellung der UVP-Pflicht eine Allgemeine Vorprüfung nach Anlage 2 zum UVPG durchgeführt. Die genaue Darstellung der Prüfung mit ihren Ergebnissen ist als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt.

Nach Aussage des Rhein-Sieg-Kreises vom 18.03.2011 bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Aufgrund der Ergebnisse der o.g. Prüfungen und der Einhaltung der sonstigen Kriterien für Verfahren nach § 13a BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 10/34 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren weitergeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Der Bebauungsplan wird nach erfolgter überschlägiger Prüfung und Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches um Flächen der Innenentwicklung, die bereits im Bestand größtenteils versiegelt und bebaut sind.

Aufgrund der Auswertungen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung und der Bürgeranhörung wurde die Planung überarbeitet.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Stadt Königswinter am 02.02.2011 wurde der Beschluss gefasst, eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen und anschließend die öffentliche Auslegung zu veranlassen, wenn nicht neue Aspekte im Ausschuss diskutiert werden müssten.

Am 16.03.2011 wurden deshalb eine erneute Bürgeranhörung und eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Zeitraum 16.03.2011 – 31.03.2011 konnten dabei auch schriftliche oder zur Niederschrift gegebene Anregungen eingereicht werden.

In der Ausschusssitzung vom 17.05.2011 erfolgten ein Bericht über die Ergebnisse der erneuten frühzeitigen Beteiligung und ein erneuter Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 19.07.2011 bis 19.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Mit Schreiben

vom 13.07.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Nach Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rat der Stadt Königswinter am 17.10.2011 die Abwägung der Anregungen durchgeführt sowie der Satzungsbeschluss gefasst.

### **1.1 Überschlägige Prüfung gemäß Anlage 2 BauGB und Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden darf, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, wurde diese überschlägige Prüfung durchgeführt. Sie liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

Im Aufstellungsverfahren wurden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Mit Bezug auf Anlage 2 BauGB wurden die dort genannten Kriterien zur Anwendung gebracht. Ebenfalls wurde die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-G-Pflicht gemäß § 3a bis 3c UVP-G durchgeführt und erläutert.

Die überschlägige Prüfung bzw. die Prüfung im Einzelfall gem. § 3c UVP-G kommen im Ergebnis zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie**

Das Plangebiet liegt zentral im südlichen Teilbereich der Altstadt von Königswinter. Es wird begrenzt im Norden durch die Drachenfelsstraße, im Osten und Süden durch die bogenförmige Grabenstraße und im Westen durch die südliche Hauptstraße.

Die Verkehrsflächen dieser Straßen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet umfasst insgesamt 1,1 ha. Diese Flächen sind nahezu vollständig baulich oder als Verkehrsflächen genutzt. Das Plangebiet erstreckt sich über ca. 150 m in Nord-Süd-Richtung und über ca. 80 m in Ost-West-Richtung.

Aus der vorhandenen Topographie ergeben sich keine Restriktionen.

## 2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung einfließen.

Nach der Regionalplanung Bonn / Rhein-Sieg für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (bekannt gegeben im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW Nr. 4 vom 06. Februar 2004, S. 78) wird der Geltungsbereich des Plangebietes als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) Königswinter dargestellt, so dass ein Widerspruch zur übergeordneten Planung bei Durchführung der vorgesehenen Planungsansätze nicht gegeben ist.

## 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10/34 als Kerngebiet (MK) dar. Für die Gebiete, in denen Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bebauungsplan kann deshalb aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### Fluchtlinienpläne

Bereits in den historischen Fluchtlinienplänen wurden auf der Grundlage der preußischen Bauordnung von 1853 die Abgrenzungen der Straßen und Plätze von den sonstigen Flächen dargestellt. Mit dem Fluchtliniengesetz von 1875 ging dieses Planungsinstrument an die Gemeinde über. Auf dieser Grundlage wurden für das Plangebiet folgende Fluchtlinienpläne erstellt, die in den Jahren von 1891 bis 1909 Rechtskraft erlangten.

### Fluchtlinienpläne

Bereich	Nummer	Rechtskraft	Geltungsbereich
Hauptstraße	Nr. 11	11.01.1893	Drachenfelsstraße bis Meerkatzstraße
	Nr. 31	24.12.1901	Ecke südliche Grabenstraße / Hauptstraße
Gabenstraße	Nr. 8	16.05.1891	Drachenfelsstraße bis Küferweg
	Nr. 13	03.03.1893	Küferweg bis Hauptstraße
Drachenfelsstraße	Nr. 4	16.05.1891, Änd. 03.03.1893	Zwischen Hauptstraße und Grabenstraße
	Nr. 22	20.09.1909	Drachenfelsstraße von Hauptstraße bis Kleiner Graben
	Nr. 26	09.12.1902	Kleiner Graben komplett + Drachenfelsstraße zwischen Hauptstraße und Kleiner graben
Kleiner Graben	Nr. 26	09.12.1902	Kleiner Graben komplett + Drachenfelsstraße zwischen Hauptstraße und Kleiner Graben

Um diese für den Altstadtbereich traditionellen Baufluchten im Bereich Hauptstraße, Drachenfelsstraße und Grabenstraße auch weiterhin zu sichern, werden im Bebauungsplan Nr. 34 entsprechende Baulinien festgesetzt.

Ziel ist es, den zentralen Altstadt kern von Königswinter als Wohn- und Arbeitsstandort sowie auch als zentralen Versorgungsbereich der Stadt zu erhalten und weiter zu entwickeln.

## 2.4 Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/34 liegt vollständig im Gebiet der Satzung der Stadt Königswinter über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Königswinter – Altstadt" vom 28.09.2004. Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden in dem insgesamt 47 ha umfassenden Gebiet städtebauliche Missstände nachgewiesen. Ziel der Sanierung ist es, diese Bereiche durch städtebauliche Erneuerung wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Dieses Ziel verfolgt auch der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen. Die Ziele der Sanierung werden deshalb für den Geltungsbereich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert und öffentlich-rechtlich fixiert.

## 2.5 Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/34 liegt im Gebiet der Gestaltungssatzung "Königswinter – Altstadt". Auf der Grundlage des § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die bei allen Neuanlagen und Wiederaufbauten, Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen von

- Neubauten
- bestehenden Anlagen
- Bau- und Kunstdenkmälern
- Straßen- und Platzanlagen sowie
- Werbeanlagen und Warenautomaten

anzuwenden sind. Grundsätzlich ist es entsprechend der BauO NRW auch möglich, gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan zu integrieren. Da die Stadt Königswinter jedoch eine separate Satzung hierzu beschlossen hat, werden im Bebauungsplan Nr. 10/34, bis auf Festsetzungen zu Flachdächern bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports, keine gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW getroffen. Auf diese Weise sollen Doppelfestsetzungen oder Widersprüche ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Bebauungsplangebiet die gestalterischen Festsetzungen der Gestaltungssatzung gelten. Diese beziehen sich insbesondere auf die besonderen Anforderungen an die bauliche Gestaltung und dabei im Einzelnen auf

- die Gliederung der Baukörper,
- die Außenwände,
- die Dachform, die Dachdeckung und die Dachaufbauten,
- die Fenster und Türen,
- die Einfriedungen,
- die Freileitungen und Antennen und Sonnenkollektoren,
- Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten gem. BauO NRW,
- Markisen,
- Hauseingänge, Treppen- und Eingangspodeste.

---

Ein Hinweis hierzu wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **2.6 Landschaftsschutzgebiete / Verträglichkeitsprüfung gemäß FFH-Richtlinie**

Landschaftsschutzgebiete sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### **2.6.1 Vorbemerkung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/34 "Zwischen südlicher Grabenstraße und Hauptstraße" liegt im 300 m Abstandsbereich zum Naturschutzgebiet Siebengebirge.

Das ca. 4.700 ha große Gebiet ist eines der ältesten Naturschutzgebiete Deutschlands. Weite Teile dieses Areals sind auf der Grundlage der Richtlinie 92/43/EWG – Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) als "FFH-Gebiet Siebengebirge" (DE 5309-301) eingetragen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/34 liegt innerhalb eines Mindestabstandes von 300 Metern zu dem FFH-Gebiet "Siebengebirge".

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschrift zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH) vom 26.4.2000 ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung immer dann durchzuführen, wenn die Möglichkeit besteht, dass das Projekt oder die Pläne FFH-Gebiete erheblich beeinträchtigen könnten. Rechtliche Grundlage ist Art. 6. Abs. 3 und 4 der FFH-RL der Europäischen Union vom 21.05.1992 sowie dessen Umsetzung in den §§ 32 ff Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002.

### **2.6.2 Das Siebengebirge**

Das Plangebiet liegt in der Nähe zu landschaftlich und naturschutzfachlich hoch sensiblen Bereichen, die als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet ausgewiesen sind. Innerhalb des 300 m Abstandes liegt die Grenze zum "FFH-Gebiet Siebengebirge" (DE-5309-301).

### **2.6.3 Beschreibung des Schutzgebietes**

Das Siebengebirge liegt am Ausgang des Mittelrheintales östlich des Rheins. Das Naturschutzgebiet umfasst eine abwechslungsreiche und stark reliefierte Landschaft, die neben ausgedehnten Wäldern durch weitere Biotopstrukturen – wie ehemalige Steinbrüche, Weinberge, Obstwiesen, offene Felsbereiche und Quellsysteme bereichert wird.

Das FFH-Gebiet besitzt die größten zusammenhängenden Buchenwaldgesellschaften im Rheinland und weist zusätzlich zahlreiche weitere FFH-Lebensräume – überwiegend seltene Laubwälder – auf. Neben den prioritären Lebensräumen (wie Schlucht- und Hangmischwälder, Birken-Moorwald, Erlen-, Eschen- und Weichholz-Auenwälder) sind weitere Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse vorhanden, wie Hainsimsen- und Waldmeister-Buchenwälder, Stileichen-Hainbuchenwälder, Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder sowie Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation und Fließgewässer mit Unterwasservegetation.

Darüber hinaus bestehen die nachfolgenden Arten von gemeinschaftlichem Interesse nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie: Spanische Flagge, Hirschkäfer, Gelbbauchunke, Groppe,

Bechsteinfledermaus, Mopsfledermaus, Teichfledermaus, Eisvogel, Neuntöter, Grauspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Nachtigall sowie Rotmilan.

Aufgrund der Vielfalt an unterschiedlichen, z. T. seltenen und gefährdeten Lebensräumen, besitzen zahlreiche seltene und gefährdete Arten im Siebengebirge größere Vorkommen. Das Gebiet weist eine große Anzahl landesweit gefährdeter Biotoptypen und die Vorkommen von z. T. vom Aussterben bedrohter Arten auf. Aufgrund der Lage im Grenzbereich mehrerer naturräumlicher Großeinheiten (Mittelrheintal, Westerwald und Niederrheinische Bucht) bildet es die Verbreitungsgrenze mehrerer Tier- und Pflanzenarten. Durch diese Ausstattung und die Größe des Gebietes ist das Siebengebirge ein einzigartiger Refugialraum und das zentrale Trittsteinbiotop im südlichen Rheinland und als solches ist es von europaweiter und gemeinschaftlicher Bedeutung.

#### **2.6.4 Erhaltungsziele**

Zentrales Entwicklungsziel für das Siebengebirge ist die Erhaltung und Förderung der zahlreichen schutzwürdigen Laubwaldgesellschaften vor allem durch naturnahe Waldbewirtschaftung.

Das Siebengebirge ist im Verbund mit dem Kottenforst und der Wahner Heide aufgrund seiner Größe und Ausstattung das zentrale Trittsteinbiotop im südlichen Rheinland und als solches von europaweiter Bedeutung.

#### **2.6.5 Beschreibung des Projektes und seiner Auswirkungen**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/34 erstreckt sich im Altstadtbereich von Königswinter westlich des Siebengebirges.

Das Plangebiet ist Teil der Altstadt und liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Königswinter-Altstadt. Es ist ein sehr stark bebautes Gebiet mit nur einer bestehenden Baulücke. Es ist das Ziel des Bebauungsplanes, die inneren Bereiche des Quartiers neu zu gestalten und die Nebenanlagen so zu ordnen, dass der Erhalt wesentlicher baulicher Anlagen möglich bleibt und darüber hinaus die Weiterentwicklung ermöglicht wird.

#### **2.6.6 Darstellung und Bewertung der Einflüsse der Planung auf die Schutzziele des FFH-Gebietes**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10/34 kommt es zu keinen maßgeblichen Beeinträchtigungen der Landschaftsfaktoren Boden- und Wasserhaushalt, Biotoppotential, Klima, Lärm, Landschaftsbild, Erholung und Wohnen sowie der Biotopstrukturen. Durch die Planung wird lediglich Planungsrecht geschaffen für Bereiche, die durch die vorhandene Bebauung geprägt werden und deren Bebaubarkeit aufgrund der Lage der Grundstücke innerhalb des Siedlungsbereiches von Königswinter bereits ohnedies zulässig gewesen wäre.

Durch die Lage des Plangebietes in einem Abstand von ca. 200 m zu dem Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet Siebengebirge sowie durch die zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet in der Zwischenlage bereits vorhandene Bebauung werden Einflüsse der Planung auf die Schutzziele des FFH-Gebietes vermieden.

Zur Wahrung insbesondere des Landschaftsbildes wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse auf 2 bis 3 Vollgeschosse – wie im Bestand vorhanden – begrenzt.

### **2.6.7 Bewertung der Beeinträchtigungen in ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit**

Durch die Planung werden lediglich die innerhalb des Plangebietes gelegenen Biotoptypen betroffen.

Aufgrund ihrer Lage im Siedlungsbereich der Altstadt von Königswinter und ihrer Prägung durch die angrenzend bereits bebauten Grundstücksflächen sind trotz der räumlichen Nähe zu dem FFH-Gebiet keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Schutzziele dieses Gebietes zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet werden – insbesondere auch aufgrund des vom Plangebiet zum FFH-Gebiet ansteigenden Geländeniveaus und der in diesem Bereich bereits vorhandenen Bebauung – als nicht erheblich und nachhaltig eingestuft.

### **2.6.8 Zusammenfassung**

Das Naturschutzgebiet Siebengebirge wurde vom Land Nordrhein-Westfalen als Beitrag zum europäischen Schutzgebietssystem "Natura 2000" gemäß der Richtlinie der Europäischen Union 92/43/EWG (FFH-RL) gemeldet und ist zwischenzeitlich als FFH-Gebiet Siebengebirge (DE-5309-301) ausgewiesen.

Aufgrund der Beachtung des Verbots einer Verschlechterung von FFH-Gebieten muss bei Eingriffen innerhalb oder in der Nähe eines FFH-Gebietes die Auswirkung der Planung auf dessen Schutzziele überprüft werden. Die rechtliche Grundlage bilden die Art. 6 Abs. 3 und 4 der FFH-Richtlinie der Europäischen Union vom 21.05.1992 sowie dessen Umsetzung in den §§ 32 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/34 für Königswinter "Zwischen südlicher Grabenstraße und Hauptstraße" liegt innerhalb einer 300 m Zone um das FFH-Gebiet Siebengebirge.

Die hohe Bedeutung des FFH-Gebietes ist in der Großflächigkeit und der Vielfalt an unterschiedlichen und gefährdeten Lebensräumen und Arten von zum Teil gemeinschaftlicher Bedeutung begründet.

Aufgrund der Lage und Prägung des Plangebietes in dem vorhandenen Siedlungsbereich der Altstadt Königswinter sind durch die Planung keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse und die Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten.

## **2.7 Rahmenplanung**

Um die Ziele der Sanierung im Sanierungsgebiet "Königswinter – Altstadt" weiter zu konkretisieren, wurde der Rahmenplan "Königswinter – Altstadt 2015" entwickelt. Die hierbei ermittelten Planungsvorgaben werden im Rahmen des Bebauungsplanes aktualisiert. Die Aussagen des Rahmenplanes werden weiter konkretisiert und im erforderlichen Umfang planungsrechtlich festgesetzt.

Bereits die Rahmenplanung zeigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein hohes Potenzial denkmalgeschützter und zum Denkmalschutz vorgesehener Bauwerke auf, die

sich sowohl auf Hauptgebäude, historische Kelleranlagen als auch auf einige Nebengebäude beziehen.

Des Weiteren verweist die Rahmenplanung auf das Vorhandensein ortstypischer Gassen im Plangebiet, hier die Quergasse als Verlängerung der Bungertstraße. Während es in angrenzenden Altstadtquartieren öffentliche und halböffentliche Grünräume gibt, sind diese im Plangebiet nicht vorhanden.

Als besondere Defizite werden aus Sicht der Rahmenplanung

- gestalterische Mängel in den Gassen und Straßen – hier Kleiner Graben –
- Leerstände in Gebäuden im Plangebiet und
- ein Konfliktpunkt der unterschiedlichen Verkehrsarten an der Hauptstraße sowie
- funktionale und gestalterische Mängel in angrenzenden Straßenräumen

festgestellt.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/34 stellt die Rahmenplanung ein besonderes Handlungsfeld und Handlungsansätze dar:

Kleiner Graben: Nebengebäude, Wohnen

- Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes
- Abriss einzelner Gebäude
- Attraktivierung des Stadtraumes
- Schaffung von Parkraum

Im Konzept der Rahmenplanung werden die Vorstellungen entwickelt, die Innenhöfe zu entsiegeln.

Des Weiteren wird bereits in der Rahmenplanung darauf hingewiesen, dass die Hauptstraße die wichtigste Einkaufsstraße der Altstadt darstellt, die jedoch als strategisch wichtige Einzelhandelslage deutliche bauliche und funktionale Defizite aufweist. Die Drachenfelsstraße hat als Hauptachse zum Drachenfels das Potential, als touristische Meile zu fungieren und wird deshalb auch von Kerngebietsnutzungen flankiert.

Diese Zielvorstellungen stehen im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und werden hier weiter konkretisiert.

## **2.8 Vorhandene Flächennutzung**

Das Plangebiet grenzt mit seinem Geltungsbereich an die bestehenden Verkehrsflächen der Drachenfelsstraße, Grabenstraße und Hauptstraße.

Die vorhandene Flächennutzung ist geprägt durch die flächig vorhandene Bebauung, die für die Altstadt von Königswinter typisch ist. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist die vorhandene Flächennutzung gekennzeichnet durch ungeordnete Nebenanlagen wie Garagen, Carports sowie weitere Nebennutzungen. Hierdurch entstehen in den Innenhöfen sehr

verbaute und unstrukturierte Situationen, die weder funktionale noch gestalterische Qualitäten aufweisen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs führt hier zu weiteren ungeordneten Versiegelungen und baulichen Verdichtungen.

## **2.9 Denkmale und Bodendenkmale / Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bodendenkmals SU 234 – Altstadt Königswinter. Unmittelbar sind die Stadtbefestigung einschließlich Stadtgraben und Stadtmauer sowie das südliche Stadttor (Unteres Rheintor) berührt. Innerhalb des Stadtmauerrings erstreckt sich ein Teil der Innenstadt der Stadt Königswinter, der hier bis zur Hauptstraße reicht.

Das Bodendenkmal "Mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt Königswinter" ist bedeutend für die Geschichte der Menschen, weil sich hier in archäologischen Zeugnissen die Siedlungsabläufe und -geschichte vom Mittelalter bis in die Neuzeit erhalten haben.

In Königswinter können die Entwicklungsschritte einer städtischen Siedlung von der, möglicherweise geplanten, Gründung im Hohen Mittelalter bis in die Gründerzeit, als die Grenzen der mittelalterlichen Befestigung zu Gunsten einer Siedlungserweiterung aufgegeben wurden, nachvollzogen werden. Noch heute ist im Parzellenzuschnitt das Nebeneinander bürgerlicher und grundherrlicher Besitzungen erkennbar. Gerade die archäologischen Befunde und Funde können über diese Entwicklungen Auskunft geben.

Bedeutende Zeugnisse finden sich auch in den rückwärtigen Bereichen der Parzellen, da hier mit materiellen Hinterlassenschaften die Arbeits-, Versorgungs- und Entsorgungsbereiche archäologisch fassbar werden. So wurde z. B. im Bereich der Drachenfelsstraße 18 beim Bau der Königswinterer Bank im Jahr 1930 eine eiserne Lanzenspitze gefunden und im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Steinplattengrab (1864). Sie geben wertvolle Informationen über die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Darüber hinaus erlauben die in den Verfällschichten enthaltenen Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens Aussagen über die Ernährungsgewohnheiten der damaligen Bewohner zu machen und ermöglichen eine Rekonstruktion der Umwelt.

In großen Teilen der Altstadt sind die archäologischen Schichten nicht oder nur durch geringe Bodeneingriffe gestört worden. Gerade in der Kombination mit der großen Zahl enthaltener historischer Gewölbekeller und frühneuzeitlicher Gebäude hat Königswinter ein hohes Potential für die wissenschaftliche Erforschung der mittelalterlichen und neuzeitlichen Bau- und Siedlungsgeschichte.

Neben den Resten älterer Wohn- und Wirtschaftsgebäude haben sich auch Befunde zur Wasserver- und -entsorgung, Abfallgruben, stratigrafische Schichten (wie z. B. Brandschichten, die auf eine Brandkatastrophe oder Kriegseinwirkungen schließen lassen), Gräber, Straßenzüge usw. erhalten. Der Schutz dieser Bodendenkmäler ist zudem von Bedeutung, um zukünftig mit neuen archäologischen Methoden das Leben des mittelalterlichen und neuzeitlichen Menschen wissenschaftlich zu erforschen und die städtebauliche Entwicklung Königswinters anhand der noch erhaltenen stratigrafischen Schichten zu untersuchen.

Die nachgewiesenen und mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorhandenen Siedlungsschichten sind unverzichtbare Bodendenkmäler. Sie können als Zeugnisse über die städtebaulichen und militärischen Aspekte hinaus im Zusammenhang mit politischen Ereignissen und Veränderungen eine Bedeutung erlangen, die teilweise sogar über die Aussagen historischer Zeugnisse und archivarischer Urkunden hinausgehen. Sie sind bedeutend

für die Geschichte des Städtebaus im Rheinland und für die Stadtgeschichte von Königswinter.

Zu den im Plangebiet vorhandenen Denkmälern und Bodendenkmälern liegen teilweise Untersuchungen vor. In diesem Zusammenhang wird auf die „Archäologische Bestandserhebung von mittelalterlichen Stadtkernen des Rheinlandes“ (Hrsg. Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege), hier das Kellerkataster der Stadt Königswinter, hingewiesen. Diese zeigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Vorhandensein von historischen Kellern insbesondere am äußeren Rand des Plangebietes entlang der Grabenstraße und der Hauptstraße. Bei baulichen Maßnahmen, die derartige Kellerbereiche betreffen oder betreffen könnten, sind die Denkmalbehörden zu beteiligen und die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes einzuhalten.

Über die Bedeutung als Bodendenkmal hinaus weist das Plangebiet auch einen Gebäudebestand auf, der in weiten Teilen für die Belange der Denkmalpflege von Bedeutung ist und in Teilen als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Königswinter eingetragen ist.

Im Einzelnen sind dies:

D Nr.	Adresse	Erbaut	
370	Drachenfelsstraße 12 / Ecke Hauptstraße	1905	Dreigeschossiges Eckhaus als Wohn- und Geschäftshaus
361	Drachenfelsstraße 14	um 1905	Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in drei Achsen mit Mansarddach
363	Drachenfelsstraße 16	um 1905	Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in drei Achsen mit Mansarddach, ähnlich gestaltet wie Nr. 14
366	Grabenstraße 3	L.II 19. Jh.	Kleiner, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Putzfassade um 1900
373	Grabenstraße 13	um 1900	Zweigeschossiges, gründerzeitliches Reihenhaus in Backstein
374	Grabenstraße 23	1906	Dreigeschossiges, dreiachsiges Wohngebäude in gelbem und rotem Klinker
13	Grabenstraße 29	1880	Zweigeschossiger Putzbau in drei Achsen mit rückwärtigem Anbau
48	Hauptstraße 435 (Hof von Holland)	1695;1901	Dreigeschossiger Fachwerkbau auf unregelmäßigem, schmalem Grundriss
17	Hauptstraße 449 "Im Rebstock"	1757; 1780; um 1840	Dreiflügeliger ehemaliger Winzerhof
130	Hauptstraße 451	1729	Zweigeschossiges, barockes Eckgebäude zum Sterngässchen hin
72	Hauptstraße 457	18./19. Jh. 1920	Zweigeschossiger Fachwerkbau 18. Jh., Gewölbekeller

Auf Grund dieser historischen Substanz, die wesentlich für das Ortsbild der Stadt Königswinter ist, kommt der Gestaltung von baulichen Anlagen im Altstadtbereich eine besondere Bedeutung zu. Da Regelungen hierzu umfassend und für das gesamte Gebiet der Altstadt in der Gestaltungssatzung "Königswinter – Altstadt" getroffen werden, werden im Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden getroffen.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird als Bodendenkmal gekennzeichnet und als Beikarte separat dargestellt. Ebenso werden die in der Denkmalliste eingetragenen Gebäude im Plan gekennzeichnet.

Darüber hinaus werden auch die als erhaltenswert einzustufenden Einzelgebäude im Bebauungsplan als "DE" gekennzeichnet.

Ein Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die differenzierten Belange des Bodendenkmalschutzes und des Denkmalschutzes zeigen, dass es im Einzelfall bei baulichen Maßnahmen zu erheblichen Diskrepanzen zwischen den öffentlichen Belangen und den privaten Belangen kommen kann. Deshalb wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle aus der Planung resultierenden Bodeneingriffe unter den rechtlichen Vorgaben des § 9 DSchG NW zu prüfen und zu bewerten sind und, dass diesbezüglich Einschränkungen bei der Umsetzung der Planung nicht ausgeschlossen werden.

## **2.10 Städtebauliche Situation**

Städtebaulich ist das Plangebiet in den zentralen Altstadtbereich von Königswinter und die hier in Durchführung befindliche förmlich festgesetzte Sanierungsmaßnahme eingebunden. Die in der Rahmenplanung dargelegten Sanierungsziele werden unter Ziffer 2.4 und Ziffer 2.7 näher erläutert und begründet.

Aufgrund der zentralen Lage in der Altstadt von Königswinter ist die Weiterentwicklung der Gebiete als Kern- und Mischgebiete sowie Besondere Allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Die vielfältig gewachsenen Gemengelagen und die baulichen Verdichtungen in den Innenhöfen machen es erforderlich, die Nutzungen und insbesondere die Innenbereiche neu zu ordnen.

## **3. Städtebauliches Konzept**

Im Rahmen der Maßnahmen in der Altstadt von Königswinter ist es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, die historisch gewachsenen Strukturen grundsätzlich zu verändern. Vielmehr besteht das städtebauliche Konzept in einer behutsamen Erneuerung. Hierbei sollen einerseits die gemischten Nutzungsstrukturen so weiter entwickelt werden, dass die wichtigen Versorgungsfunktionen im historischen Kernbereich der Stadt erhalten bleiben, andererseits sollen insbesondere in den Hofbereichen auch Situationen entstehen, die ein qualitativ volles Wohnen im Zentrum ermöglichen. Hierzu zählen von Bebauung frei zu haltende Hofbereiche ebenso wie das geordnete Unterbringen des ruhenden Verkehrs. Das ungeordnete "Zuparken" der öffentlichen Flächen soll ebenso vermieden werden wie die nahezu vollständige Versiegelung der Privatflächen. Hier spielt die Neugestaltung des Kleinen Grabens als innere Erschließungsgasse eine besondere Rolle.

### **3.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist vollständig umschlossen von den historisch gewachsenen öffentlichen Verkehrsräumen der Drachenfelsstraße, Grabenstraße und Hauptstraße. Hierdurch ist das Plangebiet auch sehr gut eingebunden in die vorhandene Erschließungsstruktur, die wiederum an das regionale Verkehrsnetz anknüpft.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/34 sind direkt nur die untergeordneten Verkehrsflächen des Kleinen Grabens und der Quergassen betroffen. Diese stellen jedoch – soweit sie aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse überhaupt befahrbar sind – die wesentliche Verkehrserschließung im Plangebiet dar.

#### **3.1.1 Ruhender Verkehr**

Um eine geordnete Befahrung des Kleinen Grabens zu sichern, ist es vorgesehen, die öffentliche Verkehrsfläche im nördlichen Abschnitt von der Drachenfelsstraße bis zu den Quergassen Sterngasse in Verlängerung der Bungertstraße des Kleinen Grabens auf 5,0 m Breite zu vergrößern.

Der vorhandene Kreuzungsbereich des Kleinen Grabens und der Sterngasse soll aufgeweitet werden, sodass eine kleine Platzsituation entsteht, die einerseits eine Wendemöglichkeit für PKW bietet, andererseits auch an dieser zentralen Stelle im Plangebiet eine neue Aufenthaltsqualität schafft.

Von hier aus ist die Straße Kleiner Graben noch auf ca. 35 m Länge bei einer Breite von ca. 3,50 m eingeengt befahrbar, jedoch ohne Wendemöglichkeit auf öffentlichen Flächen. Der Anschluss an die Hauptstraße kann nur als Fuß-/Radwegeverbindung festgesetzt werden, da bestehende Gebäude eine Aufweitung als befahrbare Verkehrsfläche nicht zulassen.

Um keinen Besucherverkehr in den zentralen Innenbereich der Quartiere zu lenken, werden an der Straße Kleiner Graben keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Allerdings sollen sich die privaten Stellplatzflächen an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen. Dies soll differenziert geschehen: Auf der Westseite des Kleinen Grabens im Bereich der größeren Grundstücke differenziert als offene Stellplätze oder Carports mit dahinter zugeordneten Garagenanlagen und als überdachte Stellplatzanlagen (Carports) auf den kleineren Grundstücken auf der Ostseite der Straße.

Die Ausweisung der Verkehrsflächen nimmt dabei Rücksicht auf die bestehenden baulichen Anlagen, soweit sie auf der Grundlage einer Baugenehmigung errichtet worden sind. Auf diese Weise werden neue Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr geschaffen. Auf der Ostseite der Straße Kleiner Graben gibt es aufgrund der kleineren Grundstücke weniger Gestaltungsspielraum. Um den städtebaulichen Raum hier möglichst nicht zu sehr einzuengen, wird hier die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nur auf Stellplätzen und unter Carportanlagen zulässig.

### **3.2 Bebauung**

#### **3.2.1 Städtebauliche Idee und Planungskonzept**

Das städtebauliche Konzept basiert auf den Planungsansätzen einer behutsamen Sanierung. Hierbei sollen die besonderen Qualitäten der Altstadtbebauung erhalten bleiben und im

Sinne eines zentralen Bereiches für Wohnen, Versorgen und Arbeiten weiter entwickelt werden. Gleichzeitig soll der Standort Altstadt auch als Wohnadresse weiter entwickelt werden mit den heutigen Ansprüchen an grüne Aufenthaltsbereiche in den Hoflagen. Da diese durch Schuppen, Garagen und Nebengebäude heute häufig ungeordnet verstellt und zugebaut sind, ist es das städtebauliche Ziel, hier ordnend einzugreifen sowie durch Festsetzungen ruhige Innenhöfe zu schaffen und die erforderlichen privaten Stellplätze so zu ordnen, dass sie in erforderlichem Maße errichtet werden können.

Der Bebauungsplan sieht deshalb eine Abstufung vor in bebaubare Bereiche (durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt), in Bereiche auf denen Stellplätze und Garagen zulässig sind sowie in Bereiche, die als grüne Innenhöfe von Bebauung frei zu halten sind. Hierdurch wird auch das Wohnen in der Innenstadt wieder attraktiver und die Altstadt erhält dadurch ihre Lebendigkeit.

#### **4. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange**

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits beplanten und in großen Teilen versiegelten Bereich handelt, wird eine geänderte Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Innenentwicklung festgesetzt. Gemäß dem begründeten beschleunigten Planverfahren werden keine separaten Umweltprüfungen vorgenommen.

Im Rahmen der Bearbeitung wurden die Auswirkungen der Planungen auf das Ortsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das Planverfahren im erforderlichen Umfang integriert. Es sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Ein Umweltbericht wird wegen des beschleunigten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) werden die Vorgaben durch die europäische Plan-UP-Richtlinie für den Bereich des Städtebaurechts in das Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB werden die Kommunen verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, planfeststellungsersetzender Bebauungsplan) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach der Anlage 1 zum UVPG, Liste der "UVP-pflichtige Vorhaben", wird gemäß Nr. 18.7.2 für den "Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn die "zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 qm bis 100.000 qm" beträgt. Dies ist hier nicht der Fall. Nach Nr. 18.8 UVPG Anlage ist für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 UVPG / Anlagen genannten Art, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Da der Bebauungsplan Nr. 10/34 jedoch gemäß § 3b Abs. 2 UVPG im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen im Bereich der Altstadt von Königswinter gesehen werden muss, ergibt sich gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB bei der Gesamtgröße der zulässigen Grundfläche von ca. 61.400 qm in den im Zusammenhang stehenden beplanten Altstadtbereichen das Erfordernis einer überschlägigen Prüfung und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können an der Vorprüfung. Diese Vorprüfung hat für den Bebauungsplan Nr. 10/34 ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und deshalb auf eine

weitere Umweltprüfung verzichtet werden kann. Auf die unter Ziffer 1.1 und Ziffer 2.6 der Begründung näher erläuterte Verträglichkeitsvorprüfung gemäß FFH-Richtlinie wird in diesem Zusammenhang nochmals hingewiesen.

Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht aus. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll, werden keine weiteren Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie kein Monitoring nach § 4c BauGB vorgesehen. Die umweltrelevanten Kriterien werden dennoch in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und in das Verfahren einbezogen.

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Vergleich der bestehenden Situation mit der Planung zeigt, dass keine nachhaltigen Umweltbeeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erkennbar sind.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen nach Aussage des Rhein-Sieg-Kreises vom 18.03.2011 gegen Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Da die bebaubaren Flächen im Wesentlichen bereits seit langem bebaut sind, erfolgen keine nennenswerten zusätzlichen Versiegelungen. Es ist im Gegenteil das Ziel der Planung, die inneren Bereiche von baulichen Anlagen frei zu halten, um zu mehr Grün- und Freiflächen im Altstadtbereich zu gelangen. Eine Bilanzierung der Eingriffe erübrigt sich deshalb.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, durch die Schaffung eines begrünten Innenbereiches, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes nachhaltig zu verbessern.

Daher setzt er fest, dass Carports und Garagen zu beranken und mit Gründächern auszustatten sind. Hierdurch werden Verdunstungsflächen geschaffen, die die kleinklimatischen Bedingungen entlang des Kleinen Grabens verbessern. Die ebenfalls geforderte Wasserdurchlässigkeit der Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Betriebsflächen dient der Verbesserung des Wasserhaushalts.

Da die inneren Bereiche entlang des Kleinen Grabens nicht vollständig einer Nutzung entzogen werden können, werden auf diese Weise dennoch die Verhältnisse für Natur und Landschaft verbessert. Dies geschieht insbesondere in Hinblick auf die Nähe zum Naturschutzgebiet Siebengebirge.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet werden die Nutzungen entsprechend ihrem Bestand differenziert festgesetzt, um die große Vielfalt der Nutzungen im Altstadtbereich auch in Hinblick auf die Versorgung, den Einzelhandel, die Gewerbebetriebe und das Wohnen qualitativ umsetzen zu können bzw. in ihrem Bestand zu sichern.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment aus nicht jugendfreien Artikeln und / oder Druckerzeugnissen be-

steht, z. B. Sexshops usw. als Untergruppe der allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

Diese Festsetzung dient der Erhaltung des Altstadtcharakters insbesondere unter den Gesichtspunkten des Wohnens und des Denkmalschutzes und sollen verhindern, dass das Plangebiet einen Charakter erhält, der die Verdrängung von qualitätsvollen Anbietern fördert oder deren Ansiedlung verhindert (Tradingdown-Effekt).

#### Kerngebiete (MK)

Die hohe bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke entlang der Drachenfelsstraße und die Nutzungsintensität machen es erforderlich, diese Grundstücke als Kerngebiete auszuweisen. Ziel ist es, den Bestand der dichten Altstadtbebauung und den Nutzungsmix zu erhalten.

Um den gewünschten Altstadtcharakter dieses Gebietes zu erhalten, werden Vergnügungstätten, Tankstellen sowie Parkhäuser und Großgaragen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Für diese Nutzungen sind die Bereiche auch aufgrund ihrer Lage, Größe und Zuordnung im Altstadtbereich nicht geeignet.

Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung und Entwicklung der zwischen Rhein und Talstation der Drachenfelsbahn verlaufenden Tourismusachse Drachenfelsstraße. Hier soll daher insbesondere der touristisch orientierte Einzelhandel und die gastronomische Nutzung im Erdgeschossbereich gefördert werden, insbesondere unter den Gesichtspunkten des Wohnens und des Denkmalschutzes.

Da die Altstadt von Königswinter auch als Wohnstandort eine große Bedeutung hat und behalten soll, sind gemäß den textlichen Festsetzungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Der besondere Altstadtcharakter und die Lebendigkeit dieses Bereichs werden durch diese Festsetzungen gefördert.

#### Mischgebiete (MI)

Zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt der Gebiete entlang der Hauptstraße werden hier Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzung soll zur Belebung und wirtschaftlichen Entwicklung der Gebiete beitragen.

Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen, Dienstleistern, Geschäften, Gastronomie, Büros und nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie einzelnen Geschäften trägt zur Urbanität und Lebendigkeit des Quartiers bei. Um den Belangen des Wohnbaus besonders Rechnung zu tragen, sollen auch grüne Innenhöfe erhalten bleiben, bzw. entwickelt werden.

Um auch in diesen Gebieten den gewünschten Altstadtcharakter zu erhalten und die Attraktivität der Hauptstraße als Einkaufstraße zu erhöhen, werden Gartenbaubetriebe, Vergnügungstätten sowie Tankstellen ausgeschlossen.

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Da die Gebiete entlang der Grabenstraße vorwiegend Wohnnutzungen aufweisen, werden diese Gebiete als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da in den allgemeinen Wohngebieten neben dem Wohnen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO auch Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle sowie gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind, kann auch bei dieser Art der baulichen Nutzung hier eine verträgliche gemischte Nutzung in der Altstadt sicher gestellt werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da sie den Altstadtcharakter stören würden.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Bauflächen wird die bauliche Dichte differenziert geregelt, einerseits bedingt durch die Obergrenzen des Maßes der verschiedenen Nutzungsarten, andererseits um der Bestandssituation, insbesondere der besonderen Altstadtsituation, gerecht zu werden.

#### Kerngebiete (MK)

Für die Kerngebiete werden gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Obergrenzen von 1,0 für die Grundflächenzahl und 3,0 für die Geschossflächenzahl festgelegt, um die teilweise vorhandene bis zu dreigeschossige Nutzung bei Vollaussnutzung der Baugrundstücke auch weiterhin zu ermöglichen.

#### Mischgebiete (MI)

Aufgrund der sich aus der historischen Nutzung ergebenden unterschiedlichen Grundstückszuschnitte und -größen ist es notwendig die Mischgebietsnutzung differenziert festzusetzen. Dabei werden die Bereiche MI1 mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt, um hier bei relativ großen Grundstücksgrößen eine entsprechende bis zu dreigeschossige Nutzung zuzulassen. Dabei ist die Überschreitung des Höchstwertes der Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO der im Bestand teilweise dreigeschossigen Bebauung geschuldet, die zum Teil von historischer Bedeutung ist und unter Denkmalschutz steht.

Für die im Bestand schon im Bereich ihrer Hauptnutzung verdichteten Bereiche MI2 und MI3 werden die Werte der Baunutzungsverordnung sowohl für die Grundflächenzahl als auch für die Geschossflächenzahl überschritten.

Das mit Ausnahme der Grundflächenzahl 0,6 gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung abweichende Maß der baulichen Nutzung wird mit der besonderen Lage in der verdichteten Altstadt begründet. Als weiterer Grund ist die besondere Ecksituation im Süden des Plangebietes zu nennen. In den Mischgebietsflächen MI2 und MI3 sind die Raumkantenbildung und das geschützte Denkmal von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Allgemeine Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten sowie sonstige öffentliche Belange stehen diesen Festsetzungen nicht entgegen.

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung, das über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt wird und damit die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung gemäß Abs. 2 überschreitet, wird ebenfalls mit der besonderen Altstadtlage und der dort bestehenden Bebauung begründet.

Die in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 führen dazu, dass unbebaute Innenhöfe frei bleiben, so dass die Qualität des Gebietes als Wohnstandort erhöht und auch grüne Innenbereiche ermöglicht werden.

Die Überschreitung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung resultiert im Wesentlichen aus dem Bestand und den vorhandenen Parzellenstrukturen. Da auch der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, wird hier die höhere Grundflächenzahl erforderlich.

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise orientiert sich am Bestand und am gewünschten Charakter der geschlossenen Baufluchten im Altstadtbereich Königswinter.

Nur an wenigen Stellen an der Grabenstraße wird die geschlossene Bauflucht im Bestand unterbrochen. Hierauf reagiert die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen, da hier durch vorhandene Fenster und Öffnungen eine Schließung und Grenzbebauung nicht hergestellt werden kann, bzw. unverhältnismäßig wäre.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen definiert.

Dabei wird entlang der Hauptstraße, Drachenfelsstraße und Grabenstraße eine Baulinie festgesetzt, um hier den Charakter der Straßen in Fortführung ihrer Gestalt innerhalb der Altstadt zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden, ohne dass es hierzu einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Dieses gilt auch für die festgesetzten Baugrenzen.

Um auch sanierungsbedingte Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen ganzer Fassaden oder Fassadenteile zu ermöglichen, wird durch textliche Festsetzung auf der Grundlage des § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO eine Ausnahmeregelung wie folgt festgesetzt:

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien ist bis zu einer Tiefe von 0,2 m für technische Sanierungsmaßnahmen ausnahmsweise zulässig. Technische Sanierungsmaßnahmen beinhalten Maßnahmen zur technischen oder energetischen Verbesserung der Fassade (z. B. über Wärme- / Fassadendämmung).

Baugrenzen dürfen darüber hinaus, bis zu 1m durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone und Erker überschritten werden, solange diese nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen.

Dies soll einerseits die Gestaltungsfreiheit erhöhen, andererseits sicherstellen, dass die gebietsprägenden Raumkanten entlang der Verkehrswege und Gassen erhalten bleiben.

Für die rückwärtigen Bereiche werden Baugrenzen festgesetzt, die sich größtenteils an den bestehenden Gebäudekanten orientieren. Dadurch wird sichergestellt, dass in den Innenhofbereichen zum Kleinen Graben noch unbebaute Grundstücksbereiche verbleiben, die für grüne Innenhöfe und für private Stellplätze, Carports und Garagen in unterschiedlicher Differenzierung (s. Festsetzungen zu den Garagen und Stellplätzen) zur Verfügung stehen.

Hierdurch wird auch der historischen Situation Rechnung getragen. Danach wurde die ehemalige Stadtmauer außen von dem Stadtgraben im Verlauf der heutigen Grabenstraße, auf

der Innenseite von einem Erdwall und einer Straße flankiert. Im Bereich des Plangebietes entspricht diese Straße im Verlauf dem Kleinen Graben, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes städtebaulich deutlicher herausgestellt wird.

#### **5.1.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sollen nur in den von der Hauptstraße und der Grabenstraße abgewandten, rückwärtigen Grundstücksbereichen zugelassen werden, damit diese von der Hauptstraße und der Grabenstraße aus nicht eingesehen werden können. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Fassaden der Häuser und ihre geschlossene Abfolge nicht durch Nebenanlagen zu verstellen. Diese können in den hinteren Grundstücksbereichen auch außerhalb der Baugrenzen vorgesehen werden.

#### **5.1.5 Stellplätze, Carports und Garagen**

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig, um damit eine optische Aufweitung des Kleinen Grabens zu erreichen.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da sie zur Verwirklichung einer geschlossenen Baulinie beitragen können, wenn sie in das Gebäude einbezogen werden. Des Weiteren sind Garagen auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist es, Parken insbesondere entlang des Kleinen Grabens im Rahmen eines geordneten räumlichen Gestaltungskonzeptes zu ermöglichen.

Westlich des Kleinen Grabens werden im nördlichen Bereich die Garagen von der Straße abgerückt, damit im vorderen Bereich Stellplätze und Carports entstehen können und die beschriebene Aufwertung erreicht werden kann.

### **5.2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch)**

Um den beschriebenen grünen Charakter des ehemaligen Stadtrandes zu betonen und den Versiegelungsgrad des Bodens zu verringern, sollen die hier möglichen Stellplätze so angelegt werden, dass sie wasserdurchlässige Beläge haben. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Garagen und Carports zu begrünen sind, da durch diese Maßnahme das Mikroklima in dem bislang stark versiegelten Altstadtbereich verbessert werden kann. So können beispielsweise die Luftfeuchte erhöht, die Luftqualität und die Staubbildung verbessert, sowie Abkühlungseffekte durch Verdunstungskälte erreicht werden.

### **5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort 5309/1142. Die Erfassung erfolgte aufgrund einer von 1971 bis 1978 dort betriebenen Werkstatt (Tankschutzbetrieb). 1979 erfolgte der Umbau der Werkstatt in eine Wohnung (Quelle: Bauakte der Stadt Königswinter).

Zwischenzeitlich durch die Stadt Königswinter und den Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, durchgeführte Recherchen ergaben, dass an dem o. g. Standort kein Altlastenrisiko besteht. Die Flächen im Bebauungsplan werden deshalb nicht als Altlastenfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

---

### Einbau von Recyclingbaustoffen und Bodenaushub

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers enthält der Bebauungsplan folgende Hinweise:

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

### Kampfmittel

Die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergeben im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln.

Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ermitteln lassen, bestehen aus Sicht des KBD keine Bedenken gegen die Durchführung des Bebauungsplanes.

Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. In den Bebauungsplan werden deshalb Hinweise wie folgt aufgenommen:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen.

## **5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrs- und Gewerbegeräuschquellen. Auf der Basis des Bebauungsplaneentwurfes werden die zu erwartenden Geräuschsituationen innerhalb des Plangebietes ermittelt und im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 10 02 027/01 vom 03.01.2011, Kramer Schalltechnik GmbH) kommt zu folgendem Ergebnis:

Da die Orientierungswerte in Teilbereichen überschritten werden, sind zur Realisierung schutzbedürftiger Nutzungen entsprechende Schallminderungsmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind u. a. aus städtebaulichen Gründen kaum realisierbar.

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden können passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

Zur detaillierten Auslegung der Mindestanforderungen ist die genaue Kenntnis von Außengeräuschpegeln, Nutzungsart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, Bauausführung usw. erforderlich. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, können die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von verschiedenen Außenbauteilen nicht exakt festgelegt werden.

Es wird die Festsetzung so genannter „Lärmpegelbereiche“ im Bebauungsplan vorgenommen.

Dazu sind gemäß DIN 4109 zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm „Lärmpegelbereiche“ (III-IV) festzulegen, die einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind die errechneten Beurteilungspegel zur Tageszeit zu denen gemäß DIN 4109 ein Zuschlag von 3 dB hinzuzufügen ist.

Die folgende Tabelle zeigt die Einstufung in Lärmpegelbereiche.

**Tabelle: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit  in dB (A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
I	≤ 55	35	30	-
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 – 80	**	50	45
VI	> 80	**	**	50

\* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

\*\* Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Anhand der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (z. B. Baugenehmigungsverfahren) aus DIN 4109, Tabelle 8 bis 10, relativ einfach die

Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von verschiedenen Wand-/Fensterkombinationen ermittelt werden.

Die Lärmpegelbereiche I und II sind bei Neubauten allgemein nur von untergeordneter Bedeutung. Auch der Lärmpegelbereich III bedingt bei Neubauten von Wohnräumen nur leicht erhöhte Anforderungen.

Aus Gründen eines vorsorgenden Lärmschutzes und wegen einer vereinfachten Plandarstellung wird der Lärmpegelbereich III generell für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Darüber hinaus werden dann nur die Bereiche mit Lärmpegelbereich IV im Plan festgesetzt (Randbereich Grabenstraße etwa nördlich Remigiusstraße und Drachenfelsstraße).

Bei den im Plangebiet bestehenden gewerblichen Nutzungen (vor allem entlang der Hauptstraße und der Drachenfelsstraße) handelt es sich zumeist um Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Handwerker usw.

Erhebungen ergaben für alle gewerblichen Nutzungen gebietstypische Geräuschemissionen. Im Hinblick auf die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)“ liegen im Bebauungsplangebiet 10/34 keine Betriebslärmkonflikte vor.

Auf der Basis der 16. BImSchV wurde die Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes im Bereich bestehender baulicher Nutzungen bewertet. Da das Gebiet bereits baulich genutzt ist, findet keine Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsgeräuschsituation auf bestehenden öffentlichen Straßen statt.

## **5.5 Gestaltungsregelungen**

Die Stadt Königswinter zeichnet sich durch eine hohe Qualität der städtebaulichen Gestalt aus. Für den Bereich der Innenstadt wurde daher eine Gestaltungssatzung aufgestellt. Deren Geltungsbereich umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/34. Zur Sicherung der Gestaltqualität im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10/34 werden deshalb, bis auf die Festsetzung von Flachdächern bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports, keine zusätzlichen Regelungen getroffen. Die Festsetzungen und Regelungen der Gestaltungssatzung sind unter Ziffer 2.5 der Begründung näher erläutert. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf die Einhaltung der Gestaltungssatzung und deren Bestimmungen verwiesen.

## **5.6 Hinweise**

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Gestaltungssatzung
- Bodendenkmale
- Lärmimmissionen
- Oberboden
- Kampfmittel
- Wehrbereichsverwaltung

- Erdbebenzone 1
- Baugrund im Plangebiet
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Erhaltenswerte Einzelanlagen
- Einsicht in Regelwerke

## **6. Umweltbericht**

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits geplante und versiegelte Grundstücke handelt, wird eine Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Innenentwicklung vorgenommen. Gemäß dem begründeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden keine separaten Umweltprüfungen erstellt.

Im Rahmen der Bearbeitung wurden die Auswirkungen der Planungen auf das Ortsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das Verfahren im erforderlichen Umfang integriert. Es sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Ein Umweltbericht wird wegen des beschleunigten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Maßnahmen zur Bodenordnung werden – soweit erforderlich – durch die Stadt Königswinter veranlasst. Diese beziehen sich insbesondere auf die geplanten Veränderungen im Bereich Kleiner Graben.

## **8. Entschädigung, Kosten**

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Sanierungsziele in der Altstadt von Königswinter.

Durch die Umsetzung der Planung können Entschädigungspflichten gem. § 39 ff BauGB begründet werden, da durch die Planung in die ausgeübte Nutzung von Grundstücken eingegriffen wird und es infolgedessen im Einzelfall zu einer Wertminderung der betroffenen Grundstücke kommen kann. Die Entschädigungshöhe lässt sich im Vorfeld nicht beziffern, da eine Wertermittlung nur im Einzelfall bei konkreter Geltendmachung eines Schadens erfolgt.

Der Stadt Königswinter entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes darüber hinaus Planungskosten.

## 9. Quantitative Auswertung

Bezeichnung	Teilfläche in qm gerundet	Fläche in ha gerundet
<b>Geltungsbereich</b>	11.449	1,1
<b>Bauflächen</b>	10.603	1,1
Besondere Wohngebiete	4.246	0,4
Mischgebiete	5.763	0,6
Kerngebiete	594	0,1
<b>Verkehrsflächen</b>	846	0,1
Besonderer Zweibestimmung	689	0,1
Fußwege	157	

## 10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBL Jahrgang 2011 Teil I Nr. 39 S. 1509).

Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 220), zuletzt geändert durch 5. Änd. VC vom 17.11.2009 (GV.NRW. S. 624).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGI. I. S. 1690).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke /(Baunutzungsverordnung – Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.RW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGI. 1991 I. S. 58).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 226), zuletzt geändert durch Art. 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW.S. 274).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666 / SGV. NW 2003), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271).

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VC vom 05.08.2009 (GV.NRW. S. 442).

## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment aus nicht jugendfreien Artikeln und/ oder Druckerzeugnissen besteht, z.B. Sexshops usw. als Untergruppe der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

#### **1.1 Kernegebiete gem. § 7 BauNVO [MK]**

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5. BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.

#### **1.2 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO [MI]**

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6.-8. BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.

#### **1.3 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO [WA]**

- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

### **2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 Bau NVO**

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien ist bis zu einer Tiefe von 0,2 m für technische Sanierungsmaßnahmen ausnahmsweise zulässig. Technische Sanierungsmaßnahmen beinhalten Maßnahmen zur technischen oder energetischen Verbesserung der Fassade (z. B. über Wärme- / Fassadendämmung).

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1 m, maximal bis zur Straßenbegrenzungslinie durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Treppenhäuser und Vordächer ist in den Kerngebieten und Mischgebieten ab dem zweiten Obergeschoss sowie in den Allgemeinen Wohngebieten ab dem ersten Obergeschoss, ausnahmsweise zulässig.

**3. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. §14 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

- Nebenanlagen sind nur in der von der Hauptstraße und Grabenstraße abgewandten, rückwärtigen Grundstückshälfte zulässig.

**4. Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

- Stellplätze und Carports sind nur in den mit „**St**“ gekennzeichneten Flächen am Kleinen Graben zulässig.
- Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen und in den mit „**Ga**“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB)**

- Flachdächer von Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.
- Überdachte Stellplätze (Carports) sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der **Pflanzenliste I** zu begrünen.
- Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und sonstige Betriebsflächen so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist.
- Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

**6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**6.1** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ausgenommen der mit LPB IV gekennzeichneten Flächen, wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV gelten die nachfolgenden aufgeführten Tabellen für Dämmwerte der Außenbauteile

## Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit  in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches*
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35

\* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich.

- 6.2** Ab dem LPB IV sind Schlafräume zwingend mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

## 7. Bauordnungsrechtliche Vorschriften §9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

### 7.1 Garagen und Stellplätze

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

<b>PFLANZENLISTE I: Kletterpflanzen</b>	
<b>Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:</b>	
Mindestpflanzqualität: mit Topfballen	
Pflanzdichte/Pflanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen	
<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Akebie, Klettergurke	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Clematis/Waldrebe	Clematis, Wildarten und –sorten
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Heckenkirsche	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia – tricuspidata 'Veitchii'
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

## **Hinweise**

### **Gestaltungssatzung**

Für die Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen und sonstigen bauliche Maßnahmen im Plangebiet gelten die Vorgaben und Bestimmungen der Gestaltungssatzung " Altstadt Königswinter" der Stadt Königswinter.

### **Bodendenkmale**

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals SU 234 - Altstadt Königswinter.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Königswinter als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§§ 15 und 16 DSchG).

### **Lärmimmissionen**

Schlafräume, die nachts einem Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) ausgesetzt sind, sollten mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

### **Oberboden**

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

### **Kampfmittel**

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln abzustimmen.

### **Wehrbereichsverwaltung**

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 20 m über Grund ist der Erlass zum Beteiligungsverfahren der Wehrbereichsverwaltung West zu beachten. Die Wehrbereichsverwaltung West ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

### **Erhaltenswerte Einzelanlagen**

Im Plangebiet sind erhaltenswerte Einzelanlagen, die noch nicht formell in die Denkmalliste eingetragen sind, durch ein DE im Quadrat gekennzeichnet. Sie sind vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege anerkannt. Ihre Erhaltung liegt wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen oder künstlerischen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse

### **Einsicht in Regelwerke**

Die den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 zugrunde liegenden Normen DIN 4109 und die DIN 18.915, auf die im Hinweis zum Umgang mit den Oberböden Bezug genommen wird, können bei der Stadtverwaltung Königswinter (Bauverwaltung) eingesehen werden.

### **Erdbebenzone 1**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) befindet (Quelle: Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000 Bundesland Nordrhein-Westfalen, Juni 2006).

### **Baugrund im Plangebiet**

Es wird empfohlen, vor Baumaßnahmen den Baugrund im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.

Da der Baugrund im Plangebiet auf Wechsellagerungen verschiedener Substrate der fluviatil abgelagerten Niederterrassensedimente sowie Beimengungen des tertiären vulkanogenen Trachyttuffes beruht, kann er empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken reagieren, so dass Setzungen möglich sein können.

### **Einsatz erneuerbarer Energien**

Bei Baumaßnahmen und Erneuerungen im Bestand sollte die Energieeffizienz berücksichtigt werden und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft werden.

Meckenheim, den 30.08.2011 / Ergänzt gemäß Satzungsbeschluss am 17.10.2011  
h:\s\_388\sekretariat\2011\begründung\_.doc

gez. Dr. Naumann

**sgp** architekten + stadtplaner BDA GbR