



Bebauungsplan Nr. 10/36 »Östliche Drachenfelsstrasse/Winzerstraße«
Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch



Inhalt

1	Planungsanlass, Erforderlichkeit, Ziele	5
1.1	Anlass	5
1.2	Erforderlichkeit	5
1.3	Ziele	5
1.4	Standortalternativen	6
2	Geltungsbereich.....	6
3	Räumliche und strukturelle Situation	6
3.1	Topographie	6
3.2	Erschließung	7
3.3	Funktion und Umfeld	7
3.4	Perspektiven	8
4	Baurechtliche Situation	8
4.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	8
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
4.3	Satzungen nach dem Baugesetzbuch	9
4.3.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme.....	9
4.3.2	Bebauungspläne	10
4.3.3	Fluchtlinienpläne	10
4.4	Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen.....	11
4.4.1	Neuordnung Drachenfelsstraße/ Winzerstraße/ Talstation Drachenfelsbahn.....	11
4.4.2	Einzelhandelskonzept	11
4.5	Satzungen nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen	12
4.5.1	Örtliche Bauvorschriften.....	12
4.5.2	Stellplatzablösesatzung	12
4.6	Naturschutzgebiet Siebengebirge / FFH-Gebiet Siebengebirge	13
4.7	Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach FStrG	13
4.8	Denkmalpflege	14
5	Städtebauliches Konzept	14
6	Planungsalternativen	17
7	Inhalte der Bebauungsplans	17
7.1	Baugebiet östlich der Winzerstraße.....	17
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
7.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen.....	19
7.2	Baugebiet zwischen Winzerstraße und Am Palastweiher	19
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	20
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21

7.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	22
7.3	Baugebiet südlich der Drachenfelsstraße	23
7.3.1	Art der baulichen Nutzung	23
7.3.2	Maß der baulichen Nutzung	24
7.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	25
7.4	Baugebiet nördlich des Küferwegs	25
7.4.1	Art der baulichen Nutzung	26
7.4.2	Maß der baulichen Nutzung	27
7.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	28
7.5	Verkehrsflächen, Flächen mit Geh- und Fahrrechten	28
7.5.1	Verkehrsflächen	29
7.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	30
7.5.3	Flächen mit Geh- und Fahrrechten	30
7.6	Stellplätze und Garagen, Flächen für Stellplätze	31
7.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	31
8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	33
8.1	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt	33
8.1.1	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	34
8.1.2	Auswirkungen auf den Boden und Wasser	36
8.1.3	Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter	37
8.1.4	Auswirkungen auf Luft und Klima	38
8.1.5	Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete	38
8.2	Verkehrliche Auswirkungen	38
8.2.1	Querschnittsbelastungen	38
8.2.2	Knotenpunktbelastung	41
8.2.3	Ruhender Verkehr	42
8.3	Schall	42
8.3.1	Gewerbegeräusche	42
8.3.2	Verkehrsgeräusche	43
9	Planungsschäden, Entschädigungen	43
10	Verfahren der Bebauungsplanänderung	44
10.1	Wahl des Verfahrens	44
10.1.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem BauGB	44
10.1.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG	45
10.1.3	FFH-Verträglichkeitsprüfung	46
10.1.4	Beschleunigtes Verfahren	46
10.2	Verfahrensverlauf	47
10.3	Berichtigung des Flächennutzungsplans	49
11	Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans	49
11.1	Artenschutzrechtliche Vorkehrungen	49
11.1.1	Rodungen	49
11.1.2	Rückbauten	49
11.1.3	Neubauten	49

11.1.4	Stadtbeleuchtung	50
11.1.5	Bahntrasse	50
11.2	Umgang mit dem Boden	50
11.2.1	Kampfmittel	50
11.2.2	Schutz des Mutterbodens	50
11.2.3	Einbau von Recyclingbaustoffen	50
11.2.4	Bodenentsorgung.....	50
11.2.5	Bodendenkmalpflege	51
11.2.6	Erdbeben.....	51
11.2.7	Niederschlagsversickerung.....	51
11.3	Löschwasserversorgung.....	51
12	Angeführte Rechtsgrundlagen	52

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Ziele

1.1 Anlass

Königswinter und der Drachenfels sind international bekannte Tourismusziele mit kulturhistorischer Bedeutung. Besucherinnen und Besucher erleben Rhein, Altstadt, Siebengebirge und Drachenfels als Gesamtheit.

Die Stadt Königswinter beteiligt sich mit der sog. Gesamtperspektive Königswinter-Drachenfels an der Regionale 2010, einem Strukturförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen in der Region Köln/Bonn. Die Gesamtperspektive Königswinter-Drachenfels zeichnet den Weg der Besucherinnen und Besucher nach. Sie ist ein Leitbild für die Entwicklung des Raums zwischen Rhein und Drachenfels. Die öffentlichen Hand und Private können sich an der Gesamtperspektive orientieren, wenn Sie den Raum mit einzelnen Projekten punktuell umgestalten.

Vor diesem Hintergrund der Gesamtperspektive wurden in Königswinter vier Wettbewerbe ausgeschrieben. Zwei von ihnen befassten sich mit dem Plangebiet:

Gegenstand des wettbewerblichen Dialogs „Neuordnung Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation Drachenfelsbahn“ war die städtebauliche Neuordnung dieses Bereichs. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt Königswinter“ hat die Stadt Königswinter Grundstücke erworben und freigelegt. Sie können neu bebaut werden. Außerdem wird der beschränkte Bahnübergang in der Drachenfelsstraße künftig durch eine Bahnüberführung ersetzt. In dem Wettbewerb sind Ideen für eine städtebaulich angemessene Nutzung entwickelt worden.

Mit dem Wettbewerb „Tourismusachsen Altstadt“ ist u. a. eine Konzeption für die Drachenfelsstraße als die zentrale „Tourismusachse“ in der Altstadt von Königswinter entwickelt worden. Über ein Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum sollte die Aufenthaltsqualität für die Anwohnerinnen und Anwohner und die Ankommenssituation für die Touristinnen und Touristen verbessert werden. In dem Wettbewerb ist auch das städtebauliche Konzept zur Bahnüberführung aus dem Wettbewerb „Neuordnung Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation Drachenfelsbahn“ weiterentwickelt worden.

1.2 Erforderlichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10/36 ist erforderlich, um die Grundzüge der in den Wettbewerben entwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen zu sichern und ihre Umsetzung vorzubereiten.

1.3 Ziele

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Vorhaben entstehen können, welche die Lagegunst an der touristischen Hauptwegebeziehung angemessen nutzen und gleichzeitig die Königswinterer Altstadt als touristische Destination attraktivieren. Außerdem soll sich die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verbessern

können. Daher schafft der Bebauungsplan Nr. 10/36 vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kerngebietstypischen Nutzungen nach den städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbs „Neuordnung Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation Drachenfelsbahn“:

- Nördlich der Drachenfelsstraße (sog. Bobby-Gelände und Palastweiher/Turnplatz) sollen sich Nutzungen ansiedeln können, welche die Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen oder von Touristinnen und Touristen nachgefragt werden. Hierzu ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung eines straßenbegleitenden Baukörpers, dessen Höhe die höchstzulässige Traufe des Baugebiets östlich der Winzerstraße nicht übertrifft.
- Südlich der Drachenfelsstraße (sog. Rheingold-Gelände) sollen die Voraussetzungen für eine intensivere Kerngebietenutzung geschaffen werden.
- Das östlich der Winzerstraße liegende Baugebiet soll als Mischgebiet weiterentwickelt werden. Angesichts der im Umfeld beabsichtigten Entwicklungen soll dadurch die weitere Ansiedlung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden.

Die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets soll so gestaltet werden, dass Konflikte mit den bestehenden Nutzungen und dem Umfeld weitgehend vermieden werden.

1.4 Standortalternativen

Die Planungen sind an die Drachenfelsstraße als touristische Hauptwegebeziehung gebunden. Standortalternativen kommen nicht in Betracht.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Planzeichnung festgesetzt. Er liegt am östlichen Rand des Stadtteils Königswinter zwischen der „Rechten Rheinstrecke“ Köln–Koblenz und der „Drachenbrücke“, über welche die autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße B 42 verläuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die von der geplanten Aufhebung des beschränkten Bahnübergangs und der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung wesentlich berührten Flächen. Östlich der Bahn sind dies Flächen an Winzerstraße und der Straße „Am Palastweiher“ sowie das Gebiet zwischen Drachenfelsstraße und Küferweg. Westlich der Bahn umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans die Drachenfelsstraße zwischen Grabenstraße und Bahntrasse sowie die geplante Entlastungsstraße/Wilhelmstraße in ihrem Abschnitt zwischen Küferweg und Schützenstraße.

3 Räumliche und strukturelle Situation

3.1 Topographie

Die Fläche zwischen Winzerstraße und Am Palastweiher ist recht eben. Die Winzerstraße liegt zur Fläche Bobby/Palastweiher aber um bis zu ca. 3,4 m erhöht, so dass sich ein Geländesprung zwischen der Straße und der nahezu ebenen Fläche ergibt. Das Gelände zwischen Drachenfelsstraße und Küferweg steigt nach Osten hin an. Gleichfalls ergibt

sich für das gesamte Plangebiet ein leichtes Gefälle Richtung Westen, hinunter zum Rhein. Die Drachenfelsstraße zeigt vor der Talstation einen starken Anstieg, der sich im weiteren Verlauf des Eselsweges noch verstärkt. Westlich der B 42 beginnt der starke Anstieg der Berglandschaft mit bewaldeten Flächen.

3.2 Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet

- über die Straße Am Palastweiher und die Winzerstraße (nach Norden),
- über die Drachenfelsbahn, den Eselsweg und den Fußweg zum Freibad (nach Osten),
- über die Straße In der Gais und die unter der Drachenbrücke liegende Verkehrsfläche (nach Süden), sowie
- über den Küferweg und die Drachenfelsstraße (nach Westen).

3.3 Funktion und Umfeld

Das Plangebiet liegt östlich des mittelalterlichen Stadtkerns in einer der gründerzeitlichen Stadterweiterungen: Erst ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurden in größerem Umfang Gebäude außerhalb des Stadtkerns errichtet. Die wesentlichen Flächen des Plangebiets waren schon vor 1914 bebaut. Diese Bebauung ist teilweise um neuere Gebäude ergänzt oder von diesen ersetzt worden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der Drachenfelsstraße, die am Schiffsanleger beginnend das Siebengebirge und den Drachenfels erschließt, touristisch geprägt. Mit der angrenzenden Talstation der Zahnradbahn liegt im Plangebiet ein zentraler Ausgangspunkt für den Besuch des Siebengebirges.

Seit die Stadt Königswinter die an der Drachenfelsstraße gelegenen Gebäude aufgekauft und abgerissen hat, wird das östlich der Bahntrasse gelegene Plangebiet in weiten Teilen provisorisch als öffentlicher Parkplatz genutzt. Diese Nutzung entspricht nicht dem Potenzial des Ortes.

Im übrigen Plangebiet stehen an Winzerstraße (in geschlossener Bauweise) und Küferweg (in offener Bauweise) überwiegend Gebäude mit zwei bis drei Geschossen, die vor allem zum Wohnen genutzt werden. Die westlich der Bahntrasse gelegenen Flächen des Plangebiets werden überwiegend als Verkehrsfläche genutzt.

Das Umfeld des Plangebiets wird durch verschiedene Nutzungen geprägt:

- Im Norden liegen an der Winzerstraße Wohngebäude, die dort in offener Bauweise errichtet worden sind, das Kunstforum Palastweiher und ein Friedhof.
- Nach Osten grenzt die Drachenbrücke das Plangebiet vom Siebengebirge ab. Unter der Drachenbrücke befindet sich die Talstation der Drachenfelsbahn, mit der jährlich etwa 400.000 Fahrgäste den Drachenfels und das Siebengebirge erreichen. Hier geht auch die Drachenfelsstraße in den sog. Eselsweg über, der zum Drachenfels führt. Dabei ändert sich ihr Charakter von einer städtischen Straße zu einem in die Kulturlandschaft eingebetteten Weg.
- Nach Süden befinden sich am Küferweg und entlang der Straße In der Gais Wohngebäude.

- Westlich grenzen die Rechte Rheinstrecke bzw. die geplante Entlastungsstraße/Wilhelmstraße das Plangebiet von der eigentlichen Altstadt Königswinters ab, in der vor allem entlang der Drachenfelsstraße zentrale Einrichtungen wie das Amtsgericht, die katholische Kirche und das Rathaus liegen.

3.4 Perspektiven

Die Eisenbahnkreuzung an der Drachenfelsstraße soll in den kommenden Jahren durch eine Bahnüberführung inkl. behindergerechter Rampen und Treppenanlagen für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der heutigen Trasse der Drachenfelsstraße ersetzt und für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt werden. Die Eisenbahnkreuzung (Bahnübergang) am Küferweg wird in den kommenden Jahren geschlossen. Nach Inbetriebnahme der neuen Eisenbahnbrücke wird der Schrankenposten abgebrochen.

Der kreuzende Kfz-Verkehr findet Ersatz auf der bahnparallelen Wilhelmstraße, die in südlicher Richtung durch die geplante Ersatzstraße „Stadtgarten“ weitergeführt wird. An dieser Nahtstelle wird die verbleibende rheinseitige Drachenfelsstraße – aufzufahrenden Einrichtungsverkehr beschränkt – in einfacher Einmündungsform für den Links- und Rechtsabbieger angebunden. Dadurch kann die Drachenfelsstraße in ihrem Abschnitt westlich der Bahn von Kfz-Verkehr deutlich entlastet werden. In ihrem Abschnitt östlich der Bahn soll sie dann vorwiegend den Fußgängern vorbehalten sein.

Eine direkte Durchfahrtsmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr zwischen Winzerstraße und An der Helte (Parkplatz unter der B 42) soll durch Beschilderung ausgeschlossen werden. Ausnahmen sollten nur für Notüberfahrten, Rettungswege und Anlieferungszwecke gelten.

Die Möglichkeiten, die sich durch diese Änderungen eröffnen, sind – aufbauend auf die Gesamtperspektive Königswinter-Drachenfels – in zwei städtebaulichen Wettbewerben untersucht und dargestellt worden (wettbewerblicher Dialog „Neuordnung Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation Drachenfelsbahn“ und Wettbewerb „Tourismusachsen Altstadt“). Die Ergebnisse dieser Wettbewerbe bilden eine weitere Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen.

Mit dem Bebauungsplan sollen diese Änderungen städtebaulich begleitet werden.

4 Baurechtliche Situation

4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln legt in seinem Teilabschnitt „Region Bonn / Rhein-Sieg“ für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und einen „Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und den sonstigen großräumigen Verkehr“ fest.

Östlich des Plangebiets legt er zunächst eine Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr (B 42) fest, auf die ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich folgt, der von

einem Bereich zum Schutz der Natur und einem Bereich für einen regionalen Grünzug überlagert wird.

Südlich, westlich und nördlich des Plangebiets wird ein allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Für das Plangebiet trifft er folgende Aussagen:

- Die Flächen östlich der Winzerstraße werden als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt;
- die Flächen südlich der Drachenfelsstraße werden für eine Bautiefe als gemischte Baufläche und darauf im Bereich nördlich des Küferwegs als allgemeines Wohngebiet dargestellt;
- die Flächen nördlich der Drachenfelsstraße/westlich der Winzerstraße werden als Kerngebiet dargestellt; außerdem ist dort eine Nutzung als Parkplatz geplant;
- die Flächen westlich der Bahntrasse werden als Kerngebiet dargestellt;
- die B 42, die Winzerstraße und die Entlastungsstraße werden als örtliche oder überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt;
- die Bahntrasse wird als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist in folgenden Bereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

- Im Bereich östlich der Winzerstraße soll statt des dargestellten allgemeinen Wohngebiets (WA) ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.
- Im Bereich nördlich des Küferwegs soll statt des dargestellten allgemeinen Wohngebiets (WA) ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

Weil der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird (s. u.), können die in Rede stehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch

4.3.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Dieser Bebauungsplan liegt im Sanierungsgebiet „Königswinter-Altstadt“. Der Rat der Stadt Königswinter hat das Sanierungsgebiet am 28. September 2004 beschlossen, weil in seinem 47 ha umfassenden Geltungsbereich städtebauliche Missstände festgestellt worden sind. Zur Behebung dieser Missstände ist die Umsetzung verschiedener Maßnahmen erforderlich. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine umfangreiche Neubebauung empfohlen worden. Die Sanierungsziele werden mit der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und öffentlich-rechtlich festgesetzt werden. Dieser Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich wesentliche Sanierungsziele um.

4.3.2 Bebauungspläne

Teilflächen dieses Bebauungsplans liegen bislang im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Westfalenhof/Am Stadtgarten“ (Nr. 10/11), der seit dem 19.04.1990 rechtskräftig ist. Dieser setzt für den Bereich zwischen Drachenfelsstraße und Küferweg ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Kerngebiet (MK) fest. Das Kerngebiet umfasst – ausgehend von der Drachenfelsstraße – ungefähr eine Bautiefe. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan Nr. 10/11 für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hauptsächlich Verkehrsflächen fest:

- Der Küferweg wird mit einer Breite von 5 m festgesetzt.
- Östlich der Bahn wird zwischen Küferweg und Drachenfelsstraße eine 2,5 m breite Verkehrsfläche bahnbegleitend festgesetzt.
- Westlich der Bahn wird bahnbegleitend eine Verkehrsfläche festgesetzt, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der sog. Entlastungsstraße geschaffen worden sind.

Der Bebauungsplan „Westfalenhof/Am Stadtgarten“ setzt das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht fest. Gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Aspekten ausschließlich nach den Vorschriften des § 34 BauGB, sodass im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans auch die Fluchtlinienpläne, mit denen die vorderen Baufluchtlinien festgelegt worden sind, nicht mehr anzuwenden waren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Westfalenhof/Am Stadtgarten“ sind nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht mehr anzuwenden – das neue Recht verdrängt das alte Recht. Falls diese Satzung für unwirksam erklärt werden sollte, würde der Bebauungsplan „Westfalenhof/Am Stadtgarten“ wieder aufleben.

4.3.3 Fluchtlinienpläne

Fluchtlinienpläne grenzen Straßen und Plätze von sonstigen Flächen ab. Hierzu stellen sie Straßen- und Baufluchtlinien fest. Nach den Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuchs gelten Fluchtlinienpläne als einfache Bebauungspläne.

Die westlich der Bahn gelegenen Teilflächen dieses Bebauungsplans liegen teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Fluchtlinienplans vom 16. Mai 1881. Für die Wilhelmstraße stellt dieser eine Fluchtlinie fest. Für die Kirchstraße (heute: Drachenfelsstraße) stellt er – nach Änderung vom 16. August 1948 – über eine Straßen- und Baufluchtlinie eine Gesamtbreite von 16,5 m fest.

Die östlich der Bahn gelegenen Flächen dieses Bebauungsplans liegen teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen „Fluchtlinienplans des Geländes zwischen Winzerstraße – Staatseisenbahn – Bahnhofstraße u. Drachenfelsstraße“ [sic!]. Der Fluchtlinienplan ist gem. § 8 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 am 18. Januar 1907 förmlich festgestellt worden. Er stellt für die Winzerstraße eine Breite von 10 m ab Gebäudekante und für die östlich der Bahn gelegene Drachenfelsstraße eine Breite von 9 m fest. Die Kirchhofstraße (heute „Am Palastweiher“) wird parallel zur Bahntrasse geführt und mit einer Breite von 8 m festgestellt.

Für Flächen, die außerhalb dieses Bebauungsplan gelegen sind, wird u. a. Folgendes festgestellt:

- Unter Inanspruchnahme von Friedhofsflächen wird eine Einhangstraße festgestellt, die nördlich des heutigen Kulturforums die Kirchhofstraße (heute: Am Palastweiher) mit der Winzerstraße verbindet.
- unter Inanspruchnahme von Flächen, die zurzeit noch von einem Baustoffhändler genutzt werden, wird eine Einhangstraße festgestellt, welche die Kirchhofstraße (heute: Am Palastweiher) bahnparallel weiterführt und mit der Bahnhofstraße verbindet.

Die Fluchtlinienpläne sind nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht mehr anzuwenden – das neue Recht verdrängt das alte Recht. Falls diese Satzung für unwirksam erklärt werden sollte, würden die Fluchtlinienpläne wieder aufleben.

4.4 Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen

Die von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder die von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

4.4.1 Neuordnung Drachenfelsstraße/ Winzerstraße/ Talstation Drachenfelsbahn

Der Rat der Stadt Königswinter hat einem Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs „Neuordnung Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation Drachenfelsbahn“ zugestimmt. Gegenstand des wettbewerblichen Dialogs war die städtebauliche Neuordnung des Bereichs östlich der Bahn unter Berücksichtigung der geplanten Bahnüberführung.

Das bevorzugte und beschlossene städtebauliche Konzept sieht für das Bobby-Gelände einen großflächigen Lebensmittelmarkt, drei weitere Ladenflächen und rund 180 Stellplätze vor. Die Nutzung des ehemaligen Rheingoldgeländes wurde offengehalten. Die mit diesem Entwurf entwickelten Vorschläge für die Gestaltung des öffentlichen Raums und des Aufgangsbauwerks sind durch ein Landschaftsarchitekturbüro konkretisiert worden.

4.4.2 Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 15. November 2010 das gesamtstädtische Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Einzelhandelskonzept) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Der Stadtteil Königswinter soll für die Bevölkerung des Talbereichs der Stadt Königswinter die Funktion eines Stadtteilzentrums übernehmen. Um dieses zu sichern und zu stärken, sollen dort größere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Hierzu wurde ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt, in dem sich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln können.

Innerhalb dieser Grenzen ist die Fläche Bobby/Palastweiher der einzige Standort, der auch größere, kundenfrequenzstarke Einzelhandelsbetriebe aufnehmen kann und kurzfristig verfügbar ist. Zusätzlich qualifiziert er sich, weil er bald über eine deutlich attrakti-

vere Drachenfelsstraße fußläufig sehr gut an die bestehenden Geschäftslagen und die Wohnquartiere der Altstadt angebunden sein wird. Die Einzelhandelsgutachter bescheinigen diesem Standort zufriedenstellende Standortbedingungen und empfehlen eine Mischnutzung von Einzelhandel, touristischen Nutzungen und Gastronomie.

4.5 Satzungen nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Die Stadt Königswinter hat Satzungen über örtliche Bauvorschriften und die Ablöse notwendiger Stellplätze erlassen, die sich auch auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans beziehen.

4.5.1 Örtliche Bauvorschriften

Dieser Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Königswinter-Altstadt“. Der Rat der Stadt Königswinter hat die Gestaltungssatzung am 16. November 2005 als örtliche Bauvorschrift gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) beschlossen. Aufgrund einer fundierten Bestandsanalyse wurden baugestalterische Festsetzungen getroffen. Sie sind anzuwenden bei allen Neuanlagen und Wiederaufbauten, Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen von

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

Im Einzelnen beziehen sich die Bauvorschriften 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.

Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen könnten auch als Festsetzung in dem Bebauungsplan aufgenommen werden, § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch. Unter Bezugnahme auf die Gestaltungssatzung „Königswinter-Altstadt“ kann dieser Bebauungsplan jedoch weitgehend auf die Formulierung baugestalterischer Festsetzungen verzichten. Auf der Planurkunde wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegt.

4.5.2 Stellplatzablösesatzung

Dieser Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Stellplatzablösesatzung der Stadt Königswinter über die Festlegung der Gebietszonen und die Höhe des Geldbetrages. Der Rat der Stadt Königswinter hat gem. § 51 Abs. 5 Bauordnung Nordrhein-Westfalen beschlossen, dass bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze ausnahmsweise durch

Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden können, wenn sie nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Auf der Planurkunde wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Geltungsbereich der Ablösesatzung liegt.

4.6 Naturschutzgebiet Siebengebirge / FFH-Gebiet Siebengebirge

Dieser Bebauungsplan liegt in unmittelbarer Nähe zum räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung über das Naturschutzgebiet Siebengebirge. Die Grenze zum Naturschutzgebiet verläuft östlich des Brückenbauwerks der B 42. Sie ist an dieser Stelle identisch mit der Grenze des FFH-Gebiets (Natura-2000-Gebiet).

4.7 Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach FStrG

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzt an die Bundesstraße B 42. Seine Baugebiete liegen teilweise in der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die Bauverbotszone beträgt 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraßen und wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Grundsätzlich dürfen in der Bauverbotszone Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Außerdem liegen die Baugebiete teilweise in der gesetzlichen Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG. Die Baubeschränkungszone beträgt 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße und wird im Bebauungsplan ebenfalls nachrichtlich dargestellt. Hier bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Die oberste Landesstraßenbehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von der Bauverbotszone zulassen, wenn ihre Einhaltung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden, § 9 Abs. 8 FStrG. In Nordrhein-Westfalen ist die oberste Landesstraßenbaubehörde das für das Straßenwesen zuständige Ministerium; die Befugnisse der obersten Landesstraßenbaubehörde gem. § 9 Abs. 8 FStrG sind dem Landesbetrieb Straßenbau übertragen worden, § 2 Abs. 4 der Verordnung über die Regelung von Zuständigkeiten nach dem Straßenrecht und Eisenbahnkreuzungsrecht vom 26. Januar 2010. Der Landesbetrieb Straßenbau ist auch für die Zustimmung in der Baubeschränkungszone zuständig.

Der Landesbetrieb Straßenbau hat signalisiert, dass u. a. wegen der Bestandsbebauung und der besonderen Situation der hier in Hochlage geführten Bundesstraße, für Bauvorhaben, die dem Bebauungsplan entsprechen, Ausnahmen von der Bauverbotszone und Zustimmungen in der Baubeschränkungszone erteilt werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können daher umgesetzt werden. Der Landesbetrieb Straßenbau ist aber nicht bereit, das erhöhte Schadenersatzrisiko zu tragen, das durch die Unterschreitung der Anbauverbotszone entsteht. (Beispielsweise könnte ein Lastzug die Straßenbegrenzung der B 42 durchbrechen und auf ein in der Bauverbotszone errichtetes Haus stürzen.) Dieses Risiko versucht der Landesbetrieb über Bedingungen und Auflagen den Bauherren zu übertragen, um sich so von Schadenersatzansprüchen freizustellen.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, an dessen Zustandekommen der Träger der Straßenbaulast mitgewirkt hat, wären die Vorschriften über die Bauverbotszone nicht anzuwenden, § 9 Abs. 7 FStrG; der Landesbetrieb könnte keine Bedingungen und Auflagen mehr stellen. Er hat daher im Verfahren gefordert, dass die Stadt Königswinter sich pauschal zur Übernahme von Schadenersatzansprüchen verpflichtet; sie könne dieses Risiko ihrerseits an die Bauherren weitergeben. Die Stadt Königswinter ist hierzu nicht bereit; es bestehen auch Bedenken hinsichtlich der rechtlichen Wirksamkeit einer solchen Risikoübertragung.

Auf der Planurkunde wird daher darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ohne Mitwirkung des Landesbetriebs Straßenbau zustande gekommen ist und alle baulichen Anlagen in den nachrichtlich dargestellten Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Zustimmung oder Genehmigung des Landesbetriebs bedürfen; § 9 Abs. 7 FStrG ist nicht anzuwenden. Davon unberührt finden die in Zusammenhang mit der B 42 stehenden städtebaulich relevanten Belange in diesem Bebauungsplan hinreichende Berücksichtigung.

4.8 Denkmalpflege

Die Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde muss eingeholt werden, wenn Baudenkmäler beseitigt, verändert, an einen anderen Ort verbracht werden sollen oder die bisherige Nutzung geändert wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein in die Denkmalliste der Stadt Königswinter eingetragenes Baudenkmal (Küferweg 7). Das Gebäude ist um 1900 als Bahnwärterhaus in eingeschossiger Backsteinbauweise errichtet worden. Es besteht aus einem fünfachsigem Hauptbau mit Mittelrisalit und seitlich anschließenden Vorbauten.

Die Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde muss auch eingeholt werden, wenn in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden und hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, § 9 Abs. 1 Buchstabe b DSchG NRW (Umgebungsschutz). Unmittelbar an den Planungsbereich angrenzend befinden sich folgende Baudenkmäler:

- Talbahnhof der Drachenfelsbahn (1951): Teil der Zahnradbahn von Königswinter zum Drachenfels, daneben Dampflok, Baujahr 1927, auf einem Sockel;
- Drachenfelsstraße 20 (Ende 19. Jahrhundert): Gaststätte „Im Treppchen“, zweigeschossiges Eckhaus mit anschließendem Saalbau (1936);
- Drachenfelsstraße 30 (um 1900): ehemaliges Hotel „Westfalenhof“, dreigeschossiger Putzbau mit historisierender Fassade, Erker und risalitartigem Vorbau;
- Drachenfelsstraße 39 (1880): Amtsgericht, zweigeschossiger Backsteinbau mit rückwärtig eingeschossigem Verbindungstrakt zu zweigeschossigem Gefängnisbau (1890)
- Winzerstraße 7 (1910/1911): ehemalige Schule, errichtet von O. Stein durch F. Mühlens, dreigeschossiger Putzbau mit Werksteingliederung.

5 Städtebauliches Konzept

Der Rat der Stadt Königswinter hat zugestimmt, ein Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs „Neuordnung Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation Drachenfelsbahn“ weiter-

zuverfolgen. Dieses bildet als städtebauliches Konzept die Grundlage dieses Bebauungsplans. Das Protokoll der Jurysitzung vom 06. Mai 2008 beschreibt den Entwurf:

Vom Ausgang der Unterführung aus betrachtet, öffnet sich östlich der Bahn ein großzügiger öffentlicher Raum. Auf halber Höhe des Anstiegs zur Winzerstraße und zur Talstation wird eine Platzfläche angeboten, die von angrenzender Gastronomie und Einzelhandelsflächen bespielt wird. Ein Pavillon am Platz bildet einen Umlenkpunkt auf dem Weg aus der Drachenfelsstraße und der Unterführung heraus zur Talstation und zum Drachenfels. ...

Auf dem Rheingoldgelände werden gastronomische, weitere touristische und freizeitbezogene Nutzungen vorgeschlagen. ... Auf dem Bobby-Gelände wird ein kompakter Baukörper vorgeschlagen, in dem ein Lebensmittelmarkt, Dienstleistungs- und Flächen für Wellness geschaffen werden. ...

Das Aufgangsbauwerk in der Drachenfelsstraße sieht eine kombinierte Rampen-Stufenanlage vor und führt den Fußgänger und Radfahrer über verschiedene Terrassen auf das Niveau der Winzerstraße. Die Barrierefreiheit ist gewährleistet.

Dieses Konzept ist bis zur Ratssitzung konkretisiert worden (s. Abb. 1 auf der folgenden Seite) Das Untergeschoss des Gebäudes auf der Fläche Bobby/Palastweiher kann vom Aufgangsbauwerk ebenerdig erreicht werden. Hier soll ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.300 m² Verkaufsfläche eingerichtet werden, dem in Richtung des Aufgangsbauwerks eine Bäckerei mit Café und eine Metzgerei/Imbiss zugeordnet werden können. Auf der Erdgeschosebene zur Winzerstraße finden weitere Einzelhandelsangebote mit je ca. 450 m² Verkaufsfläche Platz. So können zwei Ebenen ebenerdig für Fußgänger erschlossen und genutzt werden.

Die Organisation der Stellplätze erfolgt als Split-Level-Lösung mit einer Hauptparkebene auf dem Dach. Zur gestalterischen Integration sowie als Schallschutz zur Winzerstraße wird die Fassade im Dachgeschoss voll ausgebildet.

Motorisierter Individualverkehr und Fußgängerverkehr sollen weitgehend getrennt werden. Der aus Norden kommende Kfz-Verkehr soll über die Straße Am Palastweiher in das Parkhaus auf der Fläche Bobby/Palastweiher geführt werden. Die Ausfahrt erfolgt über die Winzerstraße. Der südliche Teil der Winzerstraße kann somit vorwiegend Anliegern vorbehalten bleiben.



Abb. 1: Überarbeitetes Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs, Lageplan o. M.
(Quelle: Paschertz Grundstücks-GmbH, Willich, und HJP Planer, Aachen)

6 Planungsalternativen

Planungsalternativen sind mit den städtebaulichen Wettbewerben entwickelt worden. Unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, sind während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit diskutiert worden.

7 Inhalte der Bebauungsplans

7.1 Baugebiet östlich der Winzerstraße

Das Baugebiet an der östlichen Winzerstraßenseite ist bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet worden. Entwicklungsoptionen bestehen vor allem in der Bebauung von Baulücken und untergenutzten Grundstücken, im Ersatz abgängiger Gebäude und in der Änderung der ausgeübten Nutzungen.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zurzeit könnte die östliche Winzerstraße nach der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet beurteilt werden. Auch unter Würdigung des Gewichts bestehender Verhältnisse wird für die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude an der östlichen Winzerstraßenseite aber ein Mischgebiet gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Denn aufgrund der zurzeit verfolgten Planungen bestehen hier Entwicklungspotenziale für eine gleichrangige und gleichwertige Mischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Entwicklungspotenziale können mit einer Mischgebiets-Festsetzung erschlossen werden. Bei Nutzung dieser Potenziale wird die östliche Winzerstraßenseite ihrerseits dazu beitragen, die Attraktivität Königswinters für Einwohner und Besucher zu erhöhen. Für das in städtischem Eigentum stehende Gebäude Winzerstraße 2 ist eine entsprechende Nutzung bereits beabsichtigt.

Auch ohne Einbeziehung in den Bebauungsplan und Festsetzung eines Mischgebiets wäre die Beurteilung als Wohngebiet fraglich, sobald auf der gegenüber gelegenen Fläche Bobby/Palastweiher eine kerngebietstypische Nutzung realisiert werden würde. Insofern gibt die Festsetzung den Eigentümerinnen und Eigentümern Planungssicherheit.

Nach der Baunutzungsverordnung wären nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten in dem Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten verfügen über ein vielfältiges Störpotenzial. Die Anwohner werden oftmals durch die langen Öffnungszeiten gestört und müssen Imageverluste ihrer Wohngegend befürchten. Außerdem ist es ein besonderes Ziel des Bebauungsplans, das Plangebiet auch als Einzelhandelsstandort und als touristische Destination zu attraktivieren.

- Spielhalle können aber Trading-Down-Prozesse auslösen oder verstärken.
- Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind aufgrund ihrer Außenwirkung für Anwohner wie für die Zielgruppen des Tourismus problematisch.
- Tanzlokale führen in dem Mischgebiet zu unzumutbaren Belastungen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Um dies zu verhindern, wird textlich festgesetzt, dass nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten aller Art in dem festgesetzten Mischgebiet unzulässig sind.

Nach der Baunutzungsverordnung wären Tankstellen in dem Mischgebiet allgemein zulässig. Mit textlicher Festsetzung werden Tankstellen jedoch ausgeschlossen, weil sich Tankstellen nicht in die gegebene städtebauliche Struktur des Plangebiets einfügen können. Bestrebungen, in dem Plangebiet Tankstellen zu errichten, sind aus den vergangenen Jahren nicht bekannt und – unter Würdigung ihrer heutigen Standortanforderungen – auch in künftigen Jahren nicht zu erwarten. Ihr Ausschluss ist daher im Wesentlichen klarstellender Natur.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die östliche Winzerstraßenseite festgesetzt über

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse und
- die höchstzulässigen Höhen von Traufe und Oberkante baulicher Anlagen.

Für das Baugebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, weil diese Festsetzung dem baulichen Bestand entspricht. Textlich wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen aber unberücksichtigt bleiben. Dies geschieht unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und Parkmöglichkeiten knapp sind. Sofern Parkmöglichkeiten in den Hauptgebäuden geschaffen werden, soll dies die Geschossfläche nicht schmälern. Die Festsetzung ist aber vor allem erforderlich, um die höchstzulässige Nutzfläche in dem für die Fläche Bobby/Palastweiher festgesetzten Kerngebiet hinreichend genau festsetzen zu können. Dort ist eine Einzelhandelsnutzung mit integriertem Parkhaus gewünscht. Ohne diese Festsetzung könnte die Einzelhandelsnutzfläche (und damit die Verkaufsfläche) erhöht werden, indem die Größe des Parkhauses reduziert wird.

Bis zu einer Bautiefe von ca. 14 m ab Winzerstraße sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung entspricht im Wesentlichen dem baulichen Bestand. Darüber hinaus sind bis zu einer Bautiefe von 20 m ab Winzerstraße eingeschossige Gebäude bzw. Anbauten zulässig. Diese Festsetzung entspricht Teilen des baulichen Bestands und soll auch die Voraussetzungen für eine intensivere gewerbliche Nutzung schaffen.

Die Gebäudehöhen an der östlichen Winzerstraßenseite sind unterschiedlich. Es werden Traufhöhen von 73 m über NHN und Gebäudehöhen von 76 m über NHN erreicht. Um ein hinreichend harmonisches Straßenbild zu erreichen, wird die höchstzulässige Traufhöhe entsprechend des Bestands auf 73 m über NHN festgesetzt. Um eine hinreichend harmonische Höhenausbildung zu befördern, wird die Oberkante baulicher Anlagen auf 76 m festgesetzt. Textlich wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe oder Oberkante baulicher Anlage) ausnahmsweise überschritten werden darf, wenn die Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten wie Antennen oder Lüftungsrohre oder durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine entsteht.

Die zulässigen Dachneigungen werden in der Gestaltungssatzung „Königswinter-Altstadt“ festgesetzt. Sie schreibt Neigungen von 35 ° bis 50 ° vor. Unter Berücksichtigung dieser Bauvorschrift kann es dazu kommen, dass die mit dem Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Höhen nicht ausgeschöpft werden können.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Für das Baugebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Diese Festsetzung entspricht dem baulichen Bestand.

Die überbaubaren Flächen werden durch ein Baufenster festgesetzt, dass mit einem 5-m-Abstand zur Drachenbrücke dem Verlauf der Winzerstraße nach Norden folgt, bis die geschlossene Bauweise endet. Im weiteren Verlauf der Winzerstraße sind die Gebäude an der Winzerstraße in offener Bauweise auf durchgrünten Grundstücken errichtet worden. Um die Deutlichkeit dieses Strukturwechsels zu sichern, wird das letzte Gebäude von der Baugrenze umfahren.

Um die geschlossene Straßen-Randbebauung an der östlichen Winzerstraßenseite zu erhalten, wird straßenseitig eine Baulinie festgesetzt. An Baulinien muss gebaut werden, ein Zurückbleiben der Baukörper ist nicht zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, weil ein Zurückspringen von der Bauflucht der bestehenden Bebauung in diesem Abschnitt der Winzerstraße nicht entspricht.

Ab der Baulinie können die Grundstücke in einer Tiefe von bis zu 14 m dreigeschossig und in einer Tiefe von bis zu 20 m eingeschossig bebaut werden. Diese Festsetzung entspricht dem Grundzug der bestehenden Bebauung. In Ausnahmefällen vollzieht die Baugrenze vorhandene Sprünge in den Bautiefen nach. Die Festsetzung der hinteren Bautiefen ist erforderlich, um die Bestandgebäude davor zu schützen, dass Neubauten die bislang genehmigungsfähigen Gebäudetiefen ausnutzen und so die Belichtung der ohnehin tiefen Gebäudegrundrisse beeinträchtigen.

Für die Winzerstraße wird die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Hauptfirstrichtung. Sie ist erforderlich, um zusammen mit den Festsetzungen zur höchstzulässigen Höhe von Traufe und Gebäude ein hinreichend harmonisches Straßenbild zu erreichen. Ohne die Festsetzung der Hauptfirstrichtung könnten Gebäude giebelständig zur Winzerstraße errichtet werden; mit der Giebelwand würden die vom Straßenraum wahrnehmbaren Höhen deutlich erhöht.

7.2 Baugebiet zwischen Winzerstraße und Am Palastweiher

Das Baugebiet an der westlichen Winzerstraßenseite wird zurzeit vor allem als Parkplatz genutzt. Temporär wird es außerdem für Freiluftveranstaltungen genutzt (Trödelmarkt, Kirmes). Früher gab es im Süden des Baugebiets das Tanzlokal „Bobby“, welches diesem Bereich seinen Namen gegeben hat (sog. Bobby-Areal). Die im Norden des Baugebiets liegende, von Kastanien umstandene Freifläche wird als „Palastweiher“ oder als „Turnplatz“ bezeichnet; sie ist dem Volkswohlgebäude zugeordnet. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Baugebiets liegen vor allem in der Errichtung einer Geschäftsbebauung mit Einzelhandel, Gastronomie, touristischen Angeboten und integriertem Parkhaus.

Für das Baugebiet werden Festsetzungen getroffen, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu sichern.

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zurzeit wird das Baugebiet gem. § 34 Baugesetzbuch als faktisches Kerngebiet beurteilt. Die Art der baulichen Nutzung wird in dem Bebauungsplan unverändert als Kerngebiet festgesetzt. Damit wird ausgedrückt, dass das Plangebiet einer baulich dichten Nutzung zugeführt werden soll, wie sie für innerstädtische Zentrallagen typisch ist. Die Flächen stehen in städtischem Eigentum, sodass die öffentliche Hand die künftigen Nutzungen nach ihren Vorstellungen bestimmen kann.

Dabei musste vor allem abgewogen werden zwischen dem Belang, den Palastweiher mit seinen straßenbildprägenden Bäumen als unbebaute Fläche zu erhalten, und den Belangen,

- die Sanierungsziele zu konkretisieren und umzusetzen, sowie
- die Voraussetzungen für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung zu schaffen andererseits.

In der Abwägung ist letzteren Belangen der Vorzug gegeben worden. Nur so kann die Stadt Königswinter die Umsetzung folgender Sanierungsziele erreichen, die einen entsprechenden Flächenbedarf haben: „Der Parkplatz gegenüber dem Hotel Rheingold (ehem. Bobby) [soll, a. d. V.] einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Wie im Einzelhandelsgutachten [...] vorgeschlagen, ist im Rahmenplan ein großflächiges Gebäude dargestellt. Angesiedelt werden sollen hier die Funktionen Einzelhandel, Tourismus und Gastronomie. Nördlich daran angrenzend soll eine Parkpalette die fehlenden Parkplätze ersetzen“ (Stadt und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH 2004: „Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Königswinter-Altstadt“, S. 49). Dieses Ziel ist mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter vom 07. Dezember 2010 erneut bestätigt und konkretisiert worden. Der Erhalt des Turnplatzes an sich ist kein Ziel der Sanierung und auch nicht Gegenstand des vorgenannten Beschlusses.

In der Abwägung ist letzteren Belangen auch deshalb der Vorzug gegeben worden, um den bestehenden planungsrechtlichen Handlungsspielraum nicht einzuschränken. Nur so wird die Stadt Königswinter als Eigentümerin der Fläche künftig rasch und angemessen auf die drohenden Verschlechterungen in der verbrauchernahen Versorgung reagieren können.

Im zentralen Bereich der Altstadt fehlen Ladenlokale mit nachfragegerechten Zuschnitten und Größen. Die Fläche „Bobby/Palastweiher“ erfüllt jedoch alle Voraussetzungen, um in integrierter Lage größere, kundenfrequenzstarke Einzelhandelsbetriebe aufzunehmen. Zusätzlich qualifiziert sich der Standort für diese Nutzung, weil er künftig über eine deutlich attraktivere Drachenfelsstraße sehr gut an die bestehenden Geschäftslagen und Wohnquartiere der Altstadt angebunden sein wird (vgl. Einzelhandelskonzept 2010, S. 52). Die Flächen sind kurz- bis mittelfristig verfügbar. Dementsprechend stellt das Einzelhandelskonzept die Flächen „Palastweiher“ und „Bobby“ als Entwicklungsfläche für den Einzelhandel dar, auf welcher auch großflächige Angebotsformate umgesetzt werden könnten.

Der Einzelhandelsgutachter empfiehlt für die Fläche eine Mischung von Einzelhandel, touristischen Nutzungen und Gastronomie. Vor allem die Versorgung mit Lebensmitteln auf heute marktgängigen Verkaufsflächen von bis zu 1.500 m² könnte an diesem Standort realisiert werden. Sollte eine solche Ansiedlung gelingen, ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Lebensmitteln für den Stadtteil Königswinter auf absehbare Zeit gesichert ist. Dies ist wichtig, weil die betriebliche Situation der bestehenden Lebensmittelmärkte im Stadtteil Königswinter nach gutachterlicher Einschätzung nicht mehr konkurrenzfähig ist.

Nach der Baunutzungsverordnung wären Vergnügungsstätten in dem Kerngebiet allgemein zulässig. Es ist ein besonderes Ziel des Bebauungsplans, das Plangebiet als Einzelhandelsstandort und als touristische Destination zu attraktivieren.

- Spielhalle können aber Trading-Down-Prozesse auslösen oder verstärken.
- Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind aufgrund ihrer Außenwirkung für Anwohner wie für die Zielgruppen des Tourismus problematisch.

Um dies zu verhindern, wird textlich festgesetzt, dass Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Tanzlokalen (Diskotheken u. ä.) in dem festgesetzten Kerngebiet unzulässig sind. Tanzlokale sind in dem Kerngebiet des Bebauungsplans zulässig, weil Sie die Stadt Königswinter als touristische Destination bereichern können und in dem Kerngebiet verträglich betrieben werden können.

Nach der Baunutzungsverordnung wären Tankstellen in dem Kerngebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Mit textlicher Festsetzung werden Tankstellen jedoch ausgeschlossen, weil sich Tankstellen nicht in die gegebene städtebauliche Struktur des Plangebiets einfügen können. Bestrebungen, in dem Plangebiet Tankstellen zu errichten, sind aus den vergangenen Jahren nicht bekannt und – unter Würdigung ihrer heutigen Standortanforderungen – auch in künftigen Jahren nicht zu erwarten. Ihr Ausschluss ist daher im Wesentlichen klarstellender Natur.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet zwischen Winzerstraße und Am Palastweiher festgesetzt über

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die höchstzulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, weil es zwischen Winzerstraße und der Fläche Bobby/Palastweiher einen deutlichen Geländesprung gibt. Angesichts dieser topographischen Situation kann mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung nicht angemessen gesteuert werden.

Weil das Baugebiet einer baulich dichten Nutzung zugeführt werden soll, wie sie für innerstädtische Zentrallagen typisch ist, werden eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt. Dem Bebauungsplan liegt eine vom Rat der Stadt Königswinter beschlossene städtebauliche Planung zugrunde. Vorgesehen sind darin auf einer Gebäudegrundfläche von ca. 3.400 m² ein Vollsortimenter mit ca.

1.300 m² Verkaufsfläche und drei weiteren Ladenflächen von je ca. 450 m². Hierzu benötigt die Planung eine Geschossfläche von 4.300 m². Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl setzt der Bebauungsplan dementsprechend fest; sofern das rund 4.200 m² große Baugebiet in Gänze genutzt wird, kann die erforderliche Geschossfläche realisiert werden.

In Text wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die höchstzulässige Nutzfläche in dem Kerngebiet hinreichend genau festzusetzen. Ohne diese Festsetzung wären die für ein mögliches Parkhaus benötigten Flächen Bestandteil der Geschossfläche. Die Einzelhandelsnutzfläche (und damit die Verkaufsfläche) könnte dann erhöht werden, indem die Größe des Parkhauses reduziert wird.

Für das Kerngebiet wird die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Hierbei kommt der geschlossenen Straßenrandbebauung auf der östlichen Seite der Winzerstraße eine maßstabbildende Funktion zu. Sie gibt die zulässige Höhe für eine mögliche Bebauung der Fläche Bobby/Palastweiher vor, weil beide Straßenseiten miteinander korrespondieren. Für die bebaute Seite der Winzerstraße ist die höchstzulässige Gebäudehöhe entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt worden: Die höchstzulässige Traufhöhe liegt dort bei 73 m über Normalhöhenull (NHN); die höchstzulässige Gebäudehöhe liegt dort bei 76 m über NHN.

Aufgrund der Dimensionen des Baukörpers und der avisierten Nutzung ist in dem Kerngebiet eine Flachdachbebauung zu erwarten. Für wesentliche Teile des Kerngebiets wird die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen auf 73 m über NHN beschränkt. So korrespondiert die höchstzulässige Oberkante einer möglichen Attika mit der (höchstzulässigen) Traufhöhe der östlichen Winzerstraße. Attika und Traufe sind die wesentlichen, vom Straßenraum aus wahrnehmbaren Gebäudehöhen.

Für einen untergeordneten Bereich im Süden des Kerngebiets wird hiervon abweichend eine Gebäudehöhe von maximal 75,5 über NHN festgesetzt, um die besondere Lage an der Drachenfelsstraße architektonisch hervorheben zu können. Dabei liegt die Gesamthöhe weiterhin unter der zulässigen Höhe der Gebäude auf der östlichen Seite der Winzerstraße.

Diese Höhen entsprechen auch dem Ergebnis des Wettbewerbs „Neuordnung Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation“, welches der Planung zugrunde liegt.

Abweichend von der Gestaltungssatzung „Königswinter-Altstadt“ wird textlich festgesetzt, dass in den Kerngebieten des Bebauungsplans auch Flachdächer zulässig sind. Die festgesetzte Höhe von 73 m über NHN kann damit in Gänze genutzt werden, weil die Ausbildung eines Dachgeschosses nicht erforderlich ist.

7.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt fest, dass das Kerngebiet – dem Charakter des südlichen Winzerstraßenabschnitts entsprechend – in geschlossener Bauweise bebaut werden muss.

Die überbaubare Grundstücksfläche basiert auf den Ergebnissen des wettbewerblichen Dialogs „Neuordnung Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation“ und der darauf aufbauenden Konkretisierung des öffentlichen Raums im Wettbewerb Tourismusachsen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen festgesetzt.

Mit der Festsetzung von *Baulinien* könnten die Grundzüge des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts verdeutlicht und gesichert werden. Baulinien sind in diesem Fall für die Sicherung und Umsetzung des städtebaulichen Konzepts aber nicht erforderlich, weil die Stadt Königswinter Eigentümerin der betreffenden Fläche ist und als solche ihre städtebaulichen Vorstellungen vertraglich sichern kann.

7.3 Baugebiet südlich der Drachenfelsstraße

Das Baugebiet südlich der Drachenfelsstraße wird zurzeit vor allem als Parkplatz genutzt. Früher gab es hier die Diskothek „Zwergensause“ und das Hotel „Rheingold“, welches diesem Bereich seinen Namen gegeben hat (sog. Rheingold-Gelände). Die Gebäude sind abgerissen und das Grundstück ist freigeräumt worden. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen liegen aufgrund der Lagegunst an der touristischen Hauptwegebeziehung Königswinters und aufgrund schädlicher Einwirkungen des Schienenlärms vor allem in gewerblichen Nutzungen.

7.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche südlich der Drachenfelsstraße (Rheingold-Gelände und angrenzende Flächen) wird als Kerngebiet festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine solche Nutzung entspricht der Lagegunst des Gebiets an der touristischen Hauptwegebeziehung Königswinters. Kerngebietstypische Nutzungen können von dieser Lagegunst profitieren und gleichzeitig dazu beitragen, den Standort für Einwohner und Besucher zu attraktivieren.

Dieses Ziel könnte gegebenenfalls auch mit der Festsetzung eines Mischgebiets erreicht werden. Weil es sich im Wesentlichen um unbebaute Grundstücke handelt, wäre die Festsetzung eines Mischgebietes aber mit der Fortentwicklung der Wohnnutzung verbunden, denn Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vor allem aufgrund des Verkehrslärms, der von der rechten Rheinstrecke ausgeht, erreicht die Lärmbelastung in diesem Gebiet gesundheitsgefährdende Werte. Der Plangeber muss bei der Aufstellung des Bebauungsplans jedoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen. Gesunde Wohnverhältnisse können hier aber auf absehbare Zeit nicht hergestellt werden, weil die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes bereits weitgehend ausgeschöpft sind (Schallschutzwände). Dies gilt in besonderem Maße für die Außenwohnbereiche. Daher wäre es abwägungsfehlerhaft, die Wohnnutzung fortzuentwickeln. In einem Mischgebiet kann das Wohnen aber nicht ausgeschlossen werden, da es wesentlicher Bestandteil seiner Zweckbestimmung ist. Somit kann die Festsetzung eines Mischgebietes für die Fläche südlich der Drachenfelsstraße nicht in Betracht kommen. In Kerngebieten jedoch sind Wohnungen in der Regel nur ausnahmsweise zulässig.

Nach der Baunutzungsverordnung wären Vergnügungsstätten in dem Kerngebiet allgemein zulässig. Es ist ein besonderes Ziel des Bebauungsplans, das Plangebiet als Einzelhandelsstandort und als touristische Destination zu attraktivieren.

- Spielhalle können aber Trading-Down-Prozesse auslösen oder verstärken.
- Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind aufgrund ihrer Außenwirkung für Anwohner wie für die Zielgruppen des Tourismus problematisch.

Um dies zu verhindern, wird textlich festgesetzt, dass Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Tanzlokalen (Diskotheken u. ä.) in dem festgesetzten Kerngebiet unzulässig sind. Tanzlokale sind in dem Kerngebiet des Bebauungsplans zulässig, weil Sie die Stadt Könnigswinter als touristische Destination bereichern können und in dem Kerngebiet verträglich betrieben werden können.

Nach der Baunutzungsverordnung wären Tankstellen in dem Kerngebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Mit textlicher Festsetzung werden Tankstellen jedoch ausgeschlossen, weil sich Tankstellen nicht in die gegebene städtebauliche Struktur des Plangebiets einfügen können. Bestrebungen, in dem Plangebiet Tankstellen zu errichten, sind aus den vergangenen Jahren nicht bekannt und – unter Würdigung ihrer heutigen Standortanforderungen – auch in künftigen Jahren nicht zu erwarten. Ihr Ausschluss ist daher im Wesentlichen klarstellender Natur.

7.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Flächen südlich der Drachenfelsstraße festgesetzt über

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse und
- die höchstzulässigen Höhen von Traufe und Oberkante baulicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nach § 17 der Baunutzungsverordnung kann ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von bis zu 1,0 bebaut werden. Aufgrund der südlich angrenzenden Wohnbebauung am Küferweg, die in offener Bauweise errichtet worden ist, soll dieser Wert nicht ausgeschöpft werden; für das Kerngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Die südliche Seite der Drachenfelsstraße bildet für den Platz bzw. für das Aufgangsbauwerk eine von drei Raumkanten: Die bestehende Bebauung an der östlichen Seite der Winzerstraße ist teilweise dreigeschossig; die geplante Bebauung der Fläche Bobby/Palastweiher entspricht in ihrer höchstzulässigen Höhe im Wesentlichen der bestehenden Bebauung an der östlichen Seite der Winzerstraße. Um eine hinreichend harmonische Platzgestaltung zu fördern, soll die mögliche Bebauung an der südlichen Drachenfelsstraßenseite den vorgenannten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen entsprechen können. Daher sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

Die First- und Oberkanten-Höhen einer möglichen Bebauung werden ebenfalls unter Berücksichtigung der für das Platzumfeld getroffenen Regelungen festgesetzt. Die Traufhöhe wird mit maximal 73 m über NHN und die Oberkante baulicher Anlagen mit maximal

76 m über NHN festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der Höhenfestsetzung, die für die Bebauung an der östlichen Winzerstraßenseite getroffen wird.

Für die südliche Drachenfelsstraßenseite ist nach der Umgestaltung der Drachenfelsstraße eine Geländehöhe von ca. 62 m vorgesehen. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen von 76 ermöglicht eine dreigeschossige Bauweise und die Errichtung eines Dachs, das den Vorgaben der Gestaltungssatz entspricht. An der südlichen Seite der Drachenfelsstraße können - abweichend von der Gestaltungssatzung – aber auch Flachdächer errichtet werden. Hierfür reicht die festgesetzte Traufhöhe von 73 m aus. Bei Flachdächern bezieht sich die festgesetzte Traufhöhe auf die Oberkante der Attika.

7.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet eine Bauweise nicht fest. Hiermit wird erreicht, dass die Grundstücke nur im Einvernehmen der Grundstücksnachbarn bis an die Grundstücksgrenze bebaut werden können. Diese Festsetzung nimmt auf das Bestandsgebäude Drachenfelsstraße 32 Rücksicht. Dennoch wird ermöglicht, dass in Richtung Aufgangsbauwerk/Platz auch bei Grundstücksteilungen eine geschlossene Raumkante entstehen kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche basiert auf den Ergebnissen des wettbewerblichen Dialogs „Neuordnung Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation“ und der darauf aufbauenden Konkretisierung des öffentlichen Raums im Wettbewerb Tourismusachsen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baugrenzen festgesetzt.

Durch die Baugrenzen wird festgesetzt, dass in einer Tiefe von bis zu 20 m von der Drachenfelsstraße bis zu dreigeschossige Gebäude errichtet werden können. In einem kleinen, darüber hinausgehenden Bereich kann nur eingeschossig gebaut werden. Die Baugrenzen geben die Baustruktur somit nur in den Grundzügen vor und lassen hinreichend Spielraum für die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen.

Mit der Festsetzung von *Baulinien* könnten die Grundzüge des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts verdeutlicht und gesichert werden. Baulinien sind in diesem Fall für die Sicherung und Umsetzung des städtebaulichen Konzepts aber nicht erforderlich, weil die Stadt Königswinter in weiten Teilen Eigentümerin der betreffenden Fläche ist und als solche ihre städtebaulichen Vorstellungen vertraglich sichern kann.

Für das Kerngebiet wird die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Hauptfirstrichtung. Sie ist erforderlich, um die Ziele zu sichern, die mit den Festsetzungen zur höchstzulässigen Höhe von Traufe und Gebäude erreicht werden sollen. Ohne die Festsetzung der Hauptfirstrichtung könnten Gebäude giebelständig zur Drachenfelsstraße errichtet werden; mit der Giebelwand würden die vom Straßenraum wahrnehmbaren Höhen deutlich erhöht.

7.4 Baugebiet nördlich des Küferwegs

Das Baugebiet an der nördlichen Seite des Küferwegs wird zurzeit vor allem zum Wohnen genutzt. Hier liegen zwei Wohnhäuser und ein unbebautes Baugrundstück. Das

Wohnhaus Küferweg 7 ist ein in die Denkmalliste der Stadt Königswinter eingetragenes Baudenkmal.

7.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke an der nördlichen Seite des Küferwegs werden als Mischgebiet festgesetzt, dass zwischen dem nördlich gelegenen Kerngebiet und den südlich gelegenen allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans Nr. 10/11 „Westfalahof/Am Stadtgarten“ vermittelt.

Vor allem aufgrund des Verkehrslärms, der von der rechten Rheinstrecke ausgeht, erreicht die Lärmbelastung auf den Grundstücken nördlich des Küferwegs gesundheitsgefährdende Werte und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können – vor allem für die Außenwohnbereiche – auf absehbare Zeit nicht hergestellt werden. Auch die Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes sind bereits weitgehend ausgeschöpft (Schallschutzwände). Es wäre daher abwägungsfehlerhaft, in diesem Gebiet die Wohnnutzung fortzuentwickeln.

Angesichts der Lärmbelastung sah der Bebauungsplanvorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Festsetzung eines Kerngebiets vor, in dem Wohngebäude nicht zulässig gewesen wären. Die Bewohnerinnen und Bewohner forderten allerdings, dass die Zulässigkeit ihrer Wohngebäude – über den Bestandsschutz hinausgehend – dauerhaft gesichert werde.

Das Gewicht der bestehenden Verhältnisse muss in der Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan „Westfalahof/Am Stadtgarten“ hatte für diese Flächen bislang ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die heutige Art der baulichen Nutzung entspricht dieser Festsetzung. Für die bestehenden Wohngebäude sind Nutzungsänderungen in absehbarer Zeit auch nicht zu erwarten.

In der Abwägung sind ebenfalls die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen: Das ehemalige Bahnwärterhaus ist ein in die Denkmalliste der Stadt Königswinter eingetragenes Baudenkmal. Das Bahnwärterhaus wird zurzeit als Wohnhaus genutzt. Dies ist eine angemessene Nutzung, die den Erhalt der Gebäudesubstanz auf Dauer gewährleisten kann. Nutzungsänderungen würden vermutlich mit weiterem Substanzverlust einhergehen.

Nach Auseinandersetzung mit den Äußerungen der Bewohnerinnen und Bewohner werden die bestehenden Verhältnisse stärker gewichtet. Weil der Plangeber aber gleichzeitig die Verantwortung hat, für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen, können allgemeine Wohngebiete nicht mehr festgesetzt werden.

Statt eines Kerngebietes kommt in diesem Fall die Festsetzung eines Mischgebietes in Betracht. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnen und Gewerbe sind in einem Mischgebiet gleichwertige Nutzungen. In der Planumsetzung muss vor allem auch eine gleichgewichtige Entwicklung beider Nutzungsarten erreicht werden. An der Nordseite des Küferwegs stehen zurzeit zwei Wohngebäude, ein drittes Baugrundstück ist unbebaut. Daher kann das Mischgebiet nur umgesetzt werden, indem das unbebaute Grund-

stück einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Weil das Grundstück der Stadt Königswinter gehört, kann die künftige Nutzung des Baugrundstückes kaufvertraglich bestimmt werden. Somit ist hinreichend sicher, dass bei einer Bebauung des Grundstücks die von dem Gebietstypus geforderte Mischung erzielt werden kann. Gleichzeitig ist auf diese Weise hinreichend sicher, dass die Wohnnutzung in dem Gebiet auch bei Festsetzung eines Mischgebietes nicht fortentwickelt werden kann.

Nach der Baunutzungsverordnung wären nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten in dem Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten verfügen über ein vielfältiges Störpotenzial. Die Anwohner werden oftmals durch die langen Öffnungszeiten gestört und müssen Imageverluste ihrer Wohngegend befürchten. Außerdem ist es ein besonderes Ziel des Bebauungsplans, das Plangebiet auch als Einzelhandelsstandort und als touristische Destination zu attraktivieren.

- Spielhalle können aber Trading-Down-Prozesse auslösen oder verstärken.
- Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind aufgrund ihrer Außenwirkung für Anwohner wie für die Zielgruppen des Tourismus problematisch.
- Tanzlokale führen in dem Mischgebiet zu unzumutbaren Belastungen der Bewohnerinnen und Bewohner.

Um dies zu verhindern, wird textlich festgesetzt, dass nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten aller Art in dem festgesetzten Mischgebiet unzulässig sind.

Nach der Baunutzungsverordnung wären Tankstellen in dem Mischgebiet allgemein zulässig. Mit textlicher Festsetzung werden Tankstellen jedoch ausgeschlossen, weil sich Tankstellen nicht in die gegebene städtebauliche Struktur des Plangebiets einfügen können. Bestrebungen, in dem Plangebiet Tankstellen zu errichten, sind aus den vergangenen Jahren nicht bekannt und – unter Würdigung ihrer heutigen Standortanforderungen – auch in künftigen Jahren nicht zu erwarten. Ihr Ausschluss ist daher im Wesentlichen klarstellender Natur.

7.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Flächen nördlich des Küferwegs festgesetzt über

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse und
- die höchstzulässigen Höhen von Traufe und Oberkante baulicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nach § 17 der Baunutzungsverordnung soll in einem Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten werden. In dem Mischgebiet sind die Gebäude aber in offener Bauweise errichtet worden. Auch deshalb werden die Mischgebietsgrundstücke zurzeit in einem Maße genutzt, welches einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht. Das zurzeit noch unbebaute Grundstück kann auch mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 angemessen genutzt werden. Angesichts der gegebenen offenen Bauweise und der gegebenen Grundflächenzahl sprechen städte-

bauliche Gründe dafür, die in diesem dem Mischgebiet zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 zu reduzieren. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

An der nördlichen Küferwegseite sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Dies ist angemessen, weil an der südlichen Küferwegseite bereits Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen errichtet worden sind. Abweichend hiervon ist für das ehemalige Bahnwärterhaus Küferweg 7, welches im Bestand nur ein Vollgeschoss hat, auch nur ein Vollgeschoss zulässig. Das Bahnwärterhaus ist ein in die Denkmalliste der Stadt Königswinter eingetragenes Baudenkmal. Vor diesem Hintergrund sollen Nutzungsmöglichkeiten, die einen Anreiz für eine intensivere Nutzung des Grundstücks geben, durch den Bebauungsplan nicht eröffnet werden.

Für die nördliche Küferwegseite wird die höchstzulässige Traufhöhe mit 70 m über NHN festgesetzt. Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird mit 74 m über NHN festgesetzt. Dies geschieht in Anlehnung an den Gebäudebestand der südlichen Küferwegseite, welcher Traufhöhen von ca. 70 m und Firsthöhen von bis zu 73,8 m über NHN aufweist. Die Geländehöhen liegen zwischen 59,5 und 61 m. Mit diesen Festsetzungen können Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen entstehen, die auch die von der Gestaltungssatzung vorgeschriebene Dachneigung von 35 ° bis 50 ° einhalten.

7.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die am Küferweg errichteten Gebäude sind in offener Bauweise errichtet worden. Diese Bauweise soll auch für künftige Vorhaben gelten. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Ihre Länge darf höchstens 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Regel 14 m tief.

Die Baugrenzen reagieren auf die Besonderheit des ehemaligen Bahnwärterhauses:

- Das ehemalige Bahnwärterhaus bleibt auch künftig freigestellt. Hierzu wird eine Baukörperfestsetzung getroffen: Das Gebäude selbst wird mit einer Baugrenze umgrenzt und somit entsprechend seines Bestands festgesetzt.
- Mögliche Neubauten müssen zum ehemaligen Bahnwärterhaus einen Abstand von mehr als 8 m einhalten und soweit zurückgesetzt errichtet werden, dass die freie Sicht auf das Bahnwärterhaus gewährt bleibt, sobald der Betrachter das Gebäude Küferweg 17 passiert hat. Hierzu wird ein Baufenster festgesetzt, dass entsprechend zurückspringt.

7.5 Verkehrsflächen, Flächen mit Geh- und Fahrrechten

Durch die Schließung der Bahnübergänge werden sich die Verkehrsbeziehungen in dem Plangebiet ändern. Zugleich wird bei Umsetzung der städtebaulichen Planungen die Verkehrsstärke bestimmter Straßen im Plangebiet voraussichtlich erhöhen. Zu diesem Bebauungsplan ist daher ein Verkehrsgutachten erarbeitet worden. Dieses zeigt auf, dass die geplanten Straßenquerschnitte grundsätzlich in der Lage sind, die Verkehre abzuwickeln. Um die Verträglichkeit der Verkehrsabwicklung zu gewährleisten sollen verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden, die mit einem Bebauungsplan aber nicht

festgesetzt werden können. Die städtebauliche Konzeption sieht in dem nördlichen Kerngebiet die Errichtung eines Parkhauses vor. Der motorisierte Verkehr soll dieses über die Straße „Am Palastweiher“ erreichen und über die Winzerstraße verlassen. Dadurch wird der durch die Planungen in das Gebiet geführte Verkehr auf einer weiten Strecke effektiv halbiert.

Im Weiteren sind die Festsetzungen im Wesentlichen aus den städtebaulichen Planungen und Wettbewerbsergebnissen begründet.

7.5.1 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt folgende Verkehrsfläche fest:

- Drachenfelsstraße,
- Wilhelmstraße,
- Entlastungsstraße (Planstraße),
- Küferweg,
- bahnbegleitender Weg (Planstraße),
- Flächen unter der B 42, soweit Sie nicht in Eigentum der Bundesrepublik Deutschland stehen.

Dabei beruhen die Festsetzungen vor allem auf den Ergebnissen des wettbewerblichen Dialogs „Neuordnung Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation Drachenfelsbahn“ und dem Wettbewerb „Tourismusachsen Königswinter-Altstadt“. Sie sind zum besseren Verständnis hellgrau in die Kartengrundlage eingetragen.

Die Drachenfelsstraße soll in ihrem Abschnitt zwischen Winzerstraße und Küferweg auf ca. 15,5 m verbreitert werden. Diese Festsetzung kommt damit der besonderen Bedeutung der Drachenfelsstraße als touristische Hauptwegebeziehung nach. Im Vergleich zum Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs ist die erforderliche Breite der Drachenfelsstraße mit dem Wettbewerb Tourismusachsen genauer betrachtet und auf ein Maß verringert worden, das der touristischen Funktion noch hinreichend entsprechen kann. Hieran orientiert sich die Festsetzung. Aber auch nach Reduzierung der geplanten Breite ist es aus den genannten städtebaulichen Gründen immer noch erforderlich, Teile des bislang privat genutzten Grundstücks Drachenfelsstraße 38 als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Die Umgestaltung und Verbreiterung der Drachenfelsstraße ist ein wesentliches Ziel der Sanierungsmaßnahme. Mit ihm werden drei verschiedene Aspekte berücksichtigt:

- Die Achse Drachenfelsstraße verschwenkt zur Talstation. Dieses „Scharnier“ soll verdeutlicht werden;
- dem Platz soll eine eigene Prägung gegeben werden;
- die drückende und verschattende Wirkung der Bundesstraße soll gemildert werden.

Die Stadt Königswinter konnte dieses Grundstücks bislang noch nicht erwerben; alle anderen Flächen, die zur Verbreiterung der Drachenfelsstraße in diesem Bereich benötigt werden, stehen bereits in öffentlichem Eigentum.

Die Festsetzungen für die sog. Entlastungsstraße und den bahnbegleitenden Weg konnten im Wesentlichen unverändert aus dem Bebauungsplan „Westfalenhof/Am Stadtgarten“ übernommen werden.

Der Bebauungsplan setzt den Küferweg in einer Breite fest, die im Wesentlichen seinem heutigen Bestand entspricht. Der Küferweg wird nach Aufhebung des beschränkten Bahnübergangs zu einem ca. 60 m langen Stichweg. Eine Wendeanlage wird auf ausdrücklichen Wunsch einiger Anwohner jedoch nicht neu festgesetzt. Damit kann die Abfallentsorgung u. U. nicht mehr in gewohnter Weise gewährleistet werden. Die RSAG weist darauf hin, dass die Abfallbehälter künftig möglicherweise bis zur Einmündung in die Drachenfelsstraße gebracht werden müssen. Aufstellflächen für Abfallbehälter sind dort auf öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

An der Einmündung Küferweg/geplanter Weg wird weniger als ein halber Quadratmeter des Grundstücks Küferweg 7 als öffentliche Verkehrsfläche neu festgesetzt, um sicherzustellen, dass das Gebäude Drachenfelsstraße 32 mit Pkw angefahren werden kann.

Auf allen Verkehrsflächen können grundsätzlich auch weitere Anlagen wie z. B. Spiel- oder Kunstobjekte als untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden, sofern dies mit der Zweckbestimmung der Verkehrsflächen vereinbar ist.

7.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) fest. Dies sind:

- die vor dem Amtsgericht gelegene Flächen als Platzfläche und Aufgangsbauwerk der Fußgängerunterführung,
- die zwischen dem Bobby-Areal und dem Rheingold-Gelände liegenden Flächen als Platzfläche und Aufgangsbauwerk der Fußgängerunterführung,
- den Beginn des Fußwegs zum Freibad.

Dabei beruhen die Festsetzungen des öffentlichen Raums vor allem auf den Ergebnissen des wettbewerblichen Dialogs „Neuordnung Drachenfelsstraße/Winzerstraße/Talstation Drachenfelsbahn“ und dem Wettbewerb „Tourismusachsen Königswinter-Altstadt“. Diese sind zum besseren Verständnis hellgrau in die Kartengrundlage eingetragen.

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können grundsätzlich auch weitere Anlagen wie z. B. Spiel- oder Kunstobjekte als untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden, sofern dies mit der Zweckbestimmung der Verkehrsflächen vereinbar ist.

7.5.3 Flächen mit Geh- und Fahrrechten

Entlang der äußeren Kanten der Drachenbrücke wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers der B 42 festgesetzt. Diese Flächen benötigt der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen zur Bauwerksprüfung. Die Brückenprüfung erfolgt dabei mit Fahrzeugen (mit Arbeitsbühne) oder mit Standgerüsten. Nur bei besonderen Einsätzen kann die Brückenprüfung mit Unterflurgeräten von der Fahrbahn aus oder mit speziellen Hängegerüsten durchgeführt werden. Gemäß §§ 41 Abs. 1, 40 Abs. 2 und 44 Abs. 1 Baugesetzbuch kann der Begünstigte zur Übernahme der Flächen verpflichtet sein.

7.6 Stellplätze und Garagen, Flächen für Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 der Bau-nutzungsverordnung zulässig. Sofern sie nach den Vorschriften der Bauordnung Nord-rhein-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.

In der für die Wilhelmstraße festgesetzten Verkehrsfläche, liegen private Stellplätze. Die betreffenden Flächen sind von der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche ausge-nommen und werden als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplät-ze“ festgesetzt.

7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich geräuschrelevanter Hauptverkehrswege. Bestimmender Verkehrsweg ist dabei die Bahnstrecke Troisdorf – Neuwied mit zukünftig 330 Zügen/Tag und einem relativ hohen Güterzuganteil, der nachts zu höheren Pegeln als am Tage führt.

Die Verkehrsgeräuschsituation ist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans be-rechnet und nach DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt worden. Im Vergleich der gebietsspezifischen Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005 kam man zu folgenden Erkenntnissen:

- Die Fläche Bobby/Palastweiher ist als Kerngebiet festgesetzt. Die DIN 18005 gibt für Kerngebiete Orientierungswerte an, die tagsüber bei 65 dB(A) und nachts bei 55 dB(A) liegen. Diese Orientierungswerte werden auf der gesamten Fläche er-heblich überschritten.
- Die Fläche südlich der Drachenfelsstraße ist als Kerngebiet festgesetzt. In dem Kerngebiet werden die Orientierungswerte tags nur im westlichen und nördlichen Bereich überschritten; zur Nachtzeit jedoch im gesamten Gebiet.
- Die Fläche nördlich des Küferwegs ist als Mischgebiet festgesetzt. Die DIN 18005 gibt für Mischgebiete Orientierungswerte an, die tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 50 dB(A) liegen. Im zur Bahntrasse gelegenen westli-chen Teil des Mischgebiets werden die Orientierungswerte auf der gesamten Fläche erheblich überschritten.
- Die Fläche östlich der Winzerstraße ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Orientie-rungswerte werden tags an der Winzerstraße überschritten, während an den ab-geschirmten Gebäuderückseiten Bereich mit einer Einhaltung erkennbar sind. Dadurch haben die meisten Gebäude Flächen mit einem ausreichend ruhigen Außenwohnbereich. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert jedoch im gesam-ten Mischgebiet überschritten.

Zwischen Drachenfels- und Küferstraße ist bahnbegleitend eine Schallschutzwand errich-tet worden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weitere Schallminde-

rungsmaßnahmen untersucht worden. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsgerausche wirkungsvoll abzuschirmen, können u. a. aus städtebaulichen Gründen nicht realisiert werden: Weil das Gelände von der Bahn zur Winzerstraße stark ansteigt, müsste eine wirksame Lärmschutzwand eine sehr große Höhe und Länge haben. Diese würde das Plangebiet optisch isolieren und den verbindenden Charakter der Drachenfelsstraße als touristische Hauptwegebeziehung konterkarieren. Hinzu kämen erhebliche Kosten.

An der Ausweisung von Baugebieten wird jedoch festgehalten, weil die Baugebiete des Geltungsbereichs bereits seit langer Zeit bebaut sind. Welche Überlegungen im Einzelnen zur Festsetzung der verschiedenen Baugebiete geführt haben, ist bereits ausgeführt worden. 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 beschreiben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

Ähnlich hat sich der Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in seinem Runderlass IA3 016.21-2 zur DIN 18005 geäußert (am 01.01.2003 als Erlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW bestätigt).

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.

Da im derzeitigen Planungsstand die Ausführungen und Größen der Außenbauteile noch nicht exakt festliegen, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB „Lärmpegelbereiche“ nach DIN 4109 zeichnerisch festgesetzt. Die 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. Die der Festsetzung zugrundeliegende DIN 4109 kann zu den üblichen Geschäftszeiten im Servicebereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Königswinter, Obere Straße 8, eingesehen werden.

Weil Lärmpegelbereiche auf einer Berechnung ohne Plangebietsbebauung basieren (freie Schallausbreitung) wird ergänzend textlich festgesetzt, dass bei Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite im Baugenehmigungsver-

fahren vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden kann. Denn an einer Gebäuderückseite kann beispielsweise durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder durch die Abschirmung anderer Bauten ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht werden.

Die Schalldämmung von Fenstern ist nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßbelüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend gelöst werden. Deshalb wird ab Lärmpegelbereich IV und damit für das gesamte Plangebiet der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen an Schlafräumen festgesetzt. Bei Einbau von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass diese die Schalldämmung der Fenster nicht verschlechtern.

Bei besonders schutzbedürftigen Büronutzungen wird der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen ab einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tage empfohlen.

Um Schallreflexionen für die Gebäude westlich der Bahn zu mindern, ist die Festsetzung lärmmindernder Fassaden diskutiert worden. „Schallabsorbierende Fassaden“ verringern die Schallreflexion im Vergleich zum auftreffenden Schall um mindestens 4 dB. „Schallschluckende Fassaden“ verringern die Schallreflexion im Vergleich zum auftreffenden Schall um mindestens 8 dB. Angesichts der gegebenen Vorbelastung würde die Festsetzung von schallabsorbierenden Fassaden die Lärmbelastung in der Wilhelmstraße aber nur kaum wahrnehmbar verringern (< 1 dB (A)). Diese geringen Verbesserungen würden sich vornehmlich auf die westlich der Bahn gelegenen Büro- und Verwaltungsgebäude (Amtsgericht) auswirken. Wohnnutzungen würden hiervon nicht profitieren. Die Festsetzung von schallabsorbierenden Fassaden würde außerdem zu Lochblechfassaden oder gerippten Betonaußenwänden führen, wie sie von Schallschutzwänden an Autobahnen bekannt sind. Solche Lösungen entsprechen auch in Hinblick auf die Gestaltungssatzung „Königswinter-Altstadt“ nicht den gestalterischen Anforderungen, die an eine mögliche Bebauung der Fläche „Bobby/Palastweiher“ zu richten sind. Schallabsorbierende Fassaden sind außerdem im Unterhalt anspruchsvoll, weil bspw. die Poren entsprechender Betonaußenwände beim Streichen der Fassade zugeschlämmt werden können, wodurch sich ihre Wirkung mindert. Aus diesen Gründen ist von der Festsetzung lärmmindernder Fassaden abgesehen worden.

Sofern eine künftige Bebauung der Fläche „Bobby/Palastweiher“ die ihr eröffneten planungsrechtlichen Möglichkeiten ausnutzt, ist für den Norden der Fläche die Errichtung eines Parkhauses zu erwarten. Die Parkdecks werden zur Bahntrasse vermutlich Lüftungs- und Belichtungsöffnungen haben. Diese Öffnungen würden Schallreflexionen ohnehin deutlich reduzieren.

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet befindet sich in siedlungsintegrierter Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Nach den geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen

Nutzung werden sich im Plangebiet alle Vorhaben auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in ihr Umfeld einfügen. Die Eingriffe der mit dem Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Vorhaben sind bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich, § 1a Abs. 3 BauGB.

8.1.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde ermittelt, ob der Bebauungsplan auf sog. planungsrelevante Arten (Tiere und Pflanzen) abwägungserhebliche Auswirkungen haben könnte (vgl. Büro für Umweltplanung Haese 2011: „Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit und Artenschutz“, Stolberg).

Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (LANUV) sind im Bereich der topographischen Karte Nr. 5309 „Königswinter“ Vorkommen von 56 planungsrelevanten Arten bekannt. Für alle diese Arten wurde eine Literaturlauswertung und ein Abgleich mit den tatsächlichen Biotopstrukturen im Plangebiet vorgenommen. Folgende Arten werden betrachtet:

Säugetiere	Bechsteinfledermaus
	Braunes Langohr
	Fransenfledermaus
	Große Bartfledermaus
	Großer Abendsegler
	Großes Mausohr
	Kleine Bartfledermaus
	Rauhautfledermaus
	Teichfledermaus
	Wasserfledermaus
	Wimperfledermaus
Zwergfledermaus	
Amphibien und Reptilien	Geburtshelferkröte
	Gelbbauchunke
	Kammolch
	Kleiner Wasserfrosch
	Springfrosch
	Mauereidechse
	Schlingnatter
Zauneidechse	
Vögel	Eisvogel
	Feldschwirl
	Gartenrotschwanz
	Graureiher
	Grauspecht
	Grünspecht
	Habicht
	Kleinspecht
Limikolen	

Mäusebussard
 Mittelspecht
 Nachtigall
 Neuntöter
 Pirol
 Rauchschwalbe
 Rebhuhn
 Rotmilan
 Schleiereule
 Schwarzspecht
 Schwarzstorch
 Sperber
 Teichhuhn
 Teichrohrsänger
 Turmfalke
 Turteltaube
 Uhu
 Waldkauz
 Waldohreule
 Wanderfalke
 Wespenbussard
 Wiesenpieper
 Wiesenschafstelze
 Zippammer

Kerbtiere	Schwarzblauer Moorbläuling
(Insekten und	Nachtkerzen-Schwärmer
Krebse)	Flusskrebs

Von diesen 56 Tierarten konnte für 9 Arten ein Vorkommen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Neben Turmfalke und Mauereidechse sind dies 7 Fledermausarten.

Für Turmfalken sind kritische Störungen nicht zu erwarten. Empfohlen wird, die Art mit Nistkästen auf der Unterseite der Hochstraße zu fördern.

Für Mauereidechsen wird angenommen, dass eine Biotopverbindungsfunktion entlang der Bahnstrecke zwischen Drachenfels und Oberkassel besteht. Die Bahntrasse ist jedoch gem. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen. Die Umsetzung des Bebauungsplans selbst berührt hier auch keine artenschutzrechtlichen Verbote, weil die im Bebauungsplan festgesetzten Baumöglichkeiten die Biotopverbindung nicht unterbrechen.

Zwischen Bahngrundstück und dem Gelände Bobby/Palastweiher steht zurzeit eine Bretterwand mit abschirmender und thermischer Wirkung. Empfohlen wird, zur Unterstützung der vermuteten Biotopverbindungsfunktion diese Wand beim Bau der geplanten Unterführung durch eine funktional für Mauereidechsen gleich- oder höherwertige Abgrenzung zu ersetzen. Dies könnte z. B. eine etwa 1 m hohe Mauer sein, die zur Eisenbahn hin einige für die Tiere nutzbare Spaltenstrukturen aufweist.

Baumhöhlen, die für Fledermäuse geeignet sein können, wurden vor allem in 10 Kastanienbäumen gefunden und sind in einer alten Platane am Bahnübergang Drachenfelsstraße nicht auszuschließen. Hier sind allerdings kaum Arten zu erwarten, die sich nicht in einem landesweit guten Erhaltungszustand befinden, zumal es sich nicht um Bäume mit ungewöhnlich großen, sondern durchschnittlichen Höhlungen handelt, wie sie auch sonst im Siedlungsraum vorkommen. Keinesfalls handelt es sich um seit langer Zeit besetzte Traditionsquartiere, die größere Ansammlungen von Tieren enthalten könnten. Die ökologische Funktion der von Eingriffen oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kann daher im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes weiterhin erfüllt werden, § 44 Abs. 5 BNatschG. Auch bei einem Vorkommen sind Rodungsarbeiten außerhalb der Überwinterungs- und Fortpflanzungszeit zulässig. Die Überwinterungszeit reicht von November bis März; die Fortpflanzungszeit reicht von Juni bis August. Bäume mit Fledermausbesatz könnten also von April–Mai und von September–Oktober gerodet werden, wobei der Oktober geeignet ist, weil er außerhalb der allgemeinen Vogelbrutzeit liegt, § 39 Abs. 5 BNatschG.

Vorkommen gebäudebewohnender Fledermäuse sind für den gesamten Baubestand des Plangebietes nicht auszuschließen. Beim Abriss von Gebäuden könnten auch Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand betroffen sein, hier besonders die Große Bartfledermaus. Eine umfassende Bestandsaufnahme ist angesichts des privaten und zu Wohnzwecken genutzten Gebäudebestands im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Realistisch ist die nähere Untersuchung der Gebäude nur im Rahmen eines Verfahrens zur Abrissgenehmigung. Hier liegt die Verantwortung für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote bei den Bauherren. Als untere Bauaufsichtsbehörde weist die Stadt Königswinter die Antragsteller mit jeder Baugenehmigung auf die artenschutzrechtlichen Verbote hin. Die ökologische Funktion der von Eingriffen oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird aber im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes weiterhin erfüllt, da auch dort entsprechende Gebäude vorkommen, § 44 Abs. 5 BNatschG.

Empfohlen werden für Neubauten spezielle Fledermaus-Dachpfannen oder entsprechenden Einbausteine. Da im Siebengebirge viele gebäudebewohnende Fledermäuse überwintern und/oder jagen, benötigen sie im Umfeld des Schutzgebietes geeignete Gebäudequartiere, deren Existenz langfristig gesichert sein sollte.

8.1.2 Auswirkungen auf den Boden und Wasser

Nach der Bodenkarte (Blatt 5308 Bonn) sind im östlichen Abschnitt des Plangebietes tonige Substrate aus vulkanogenem Trachyttuff betroffen, während im westlichen Abschnitt schluffreiche, setzungsgefährdete Auensedimente vorliegen.

Nach der Karte über Tagesöffnungen, Tagesbrüche und Gebäudeschäden sowie Bereiche des oberflächennahen Bergbaus der Bezirksregierung Arnsberg sind im Plangebiet keine entsprechenden Fälle bekannt.

Nach der Altlasten- und Hinweisflächenkarte sind im Plangebiet keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Der Boden des Plangebiets wird bereits weitgehend als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt. Mit dem Bebauungsplan sollen diese Bodennutzungen neu geordnet werden. Mit dem Bebauungsplan werden außerdem Festsetzungen getroffen, die in Teilen des Plangebiets den Grad der Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen maßvoll erhöhen. Die Errichtung von Gebäuden ist wahrscheinlich und für die Nutzungsdauer der Gebäude dauerhaft. Sie kann umkehrbare Auswirkungen auf die Bodenfunktionen haben (z. B. durch Rückbau). Die Bodenfunktionen sind unter Würdigung der gegebenen Nutzung von geringer ökologischer Empfindlichkeit: Die betroffenen Flächen sind heute bereits überwiegend befestigt, sodass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten sind. Gemäß § 202 Baugesetzbuch wird Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt.

Die Baumaßnahmen und alle Bodenbewegungen müssen vor dem Hintergrund möglicher Kampfmittelvorkommen vorsichtig ausgeführt werden. Nach einer Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gibt es zwar keine Hinweise auf Kampfmittel, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit besteht jedoch nicht. Wegen Schattenwürfen und Bewuchs konnte der Kampfmittelbeseitigungsdienst den Bereich „Palastweiher“ südlich des Volkswahlgebäudes und die heute bebauten Grundstücke der Fläche zwischen Drachenfelsstraße und Küferweg jedoch nicht auswerten. Vor allem auf den nicht ausgewerteten Flächen müssen Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Verfärbtes oder inhomogenes Erdreich kann auf Kampfmittel hinweisen. Falls Erdbaumaschinen verwendet werden, sollten sie Schichten von weniger als 50 cm ausheben. Falls Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen, empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. Bei Kampfmittelfunden sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Oberflächengewässer, Retentionsräume und Böden mit geringem Grundwasserflurabstand sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Beeinträchtigungen oder Gefährdungen entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Aufgrund der gegebenen Bodenversiegelungen sind die Grundwasserneubildung und die Retentionsfunktion bereits erheblich reduziert und werden durch die Planungen nicht abwägungserheblich verringert. Niederschlagswasser wird in die Kanalisation abgeleitet. Seine Nutzung und Gestaltung spielt für den Bebauungsplan keine Rolle. Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

8.1.3 Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter

Die Weiterentwicklung des Plangebiets als Wohnstandort wird nicht aktiv verfolgt, weil das Plangebiet stark mit Verkehrslärm belastet ist. Um für die verbleibende und zulässige Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, werden Festsetzungen zum Lärmschutz Gegenstand der Planung (s. u.). Somit setzt der Bebauungsplan umweltbezogene Erwägungen um. Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Im Plangebiet befindet sich ein in die Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen mit der zuständigen

Fachbehörde abgestimmt. Abwägungserhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan hat auf Denkmalensembles, Bodendenkmäler (soweit bekannt) oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind, keine Auswirkungen.

8.1.4 Auswirkungen auf Luft und Klima

Der Bebauungsplan wirkt sich auf Luft und Klima nicht abwägungserheblich aus.

8.1.5 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

Um zu ermitteln, ob sich die Planung auf das FFH-Gebiet „Siebengebirge“ auswirken kann, ist eine eigenständige FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt worden (vgl. Büro für Umweltplanung Haese 2011: „Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit und Artenschutz“, Stolberg). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Bebauungsplans weder bei bestimmten Arten, noch bei den maßgeblichen Biotoptypen Konflikte mit dem Schutzziel und Schutzzweck des FFH-Gebiets hervorruft. Der Bebauungsplan hat auf Natura-2000-Gebiete keine Auswirkungen.

8.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfs sind auf Grundlage des überarbeiteten Bebauungsplanvorentwurfs untersucht worden (vgl. AB Stadtverkehr GbR – Büro für Stadtverkehrsplanung 2011: „Verkehrsgutachten zur Bebauung des Areals im Umfeld der Drachenfelsstraße (Bebauungsplan Nr. 10/36), Königswinter-Altstadt.“ Bonn). Gegenstand der Untersuchung waren vor allem die zu erwartenden Auswirkungen in den Bereichen

- Querschnittsbelastung,
- Knotenpunktbelastung und
- ruhender Verkehr.

Der Bebauungsplanvorentwurf ist für die Fläche zwischen Drachenfelsstraße und Küferweg nach Gutachtenerstellung geändert worden. Statt eines rund 4.000 m² großen Kerngebiets (GFZ 2,0 = 8.000 m² Geschossfläche), in dem in den Obergeschossen gewohnt werden darf, werden ein rund 2.250 m² großes Kerngebiet (GFZ 2,0 = 4.500 m² GF), in dem das Wohnen nur noch ausnahmsweise zulässig ist, und ein rund 1.650 m² großes Mischgebiet (GFZ 1,2 = 1.980 m² GF) festgesetzt. Die Erkenntnisse des Verkehrsgutachtens bleiben aber gültig, weil die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans durch diese Änderung nur leicht reduziert werden.

8.2.1 Querschnittsbelastungen

Zur Bestimmung und Bewertung der Verkehrsprognose ist ein Vergleichsfall (Prognose-Nullfall) bestimmt worden. Ihm liegen folgende Annahmen zugrunde:

- der Bahnübergang Drachenfelsstraße ist geschlossen und
- der allgemeine Durchgangsverkehr wird über den heutigen Parkplatz unterhalb der B 42 abgewickelt.

An Werktagen wird das tägliche Verkehrsaufkommen entlang der Winzerstraße im Prognose-Nullfall um ca. 20 % zunehmen; somit wäre ein Verkehrsaufkommen in Höhe von rund 2.400 bis 2.500 Kfz/Tag zu erwarten (s. Tab. 1). In der täglichen Spitzenstunde würde die Verkehrsstärke in der Winzerstraße rund 230 bis 240 Kfz betragen.

An Sonn- und Feiertagen wird eine Zunahme von rund 40 % erwartet; an diesen Tagen wäre das tägliche Verkehrsaufkommen mit rund 3.200 Kfz am höchsten (s. Tab. 1). In der täglichen Spitzenstunde würde die Verkehrsstärke in der Winzerstraße feiertags rund 370 Kfz betragen.

Nach Bestimmung des Prognose-Nullfalls wurde das Verkehrsaufkommen der künftig zulässigen Nutzungen abgeschätzt und auf das Straßennetz verteilt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Flächen und Nutzungen in dem Gebiet zwischen Drachenfelsstraße und Küferweg künftig ausschließlich aus südlicher Richtung erschlossen werden sollen. Die dort induzierten Verkehre sind deshalb nicht der Winzerstraße zugeordnet worden. (Daher wirkt sich auch die Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs nicht wesentlich aus auf die Verkehrsstärke der Winzerstraße.) Diese Verkehrsaufkommensabschätzung bildet zusammen mit dem Prognose-Nullfall den Planfall und ist auch Grundlage für die Aussagen zur Knotenpunktbelastung und zum ruhenden Verkehr.

Unterschiedliche Nutzungen erzeugen ein zum Teil deutlich differierendes, mehr oder weniger starkes Verkehrsaufkommen. Da die künftigen Nutzungen zurzeit aber noch nicht bekannt sind, geht die Verkehrsaufkommensabschätzung einerseits von einer maximal möglichen Ausnutzung der Bauflächen und andererseits von verkehrintensiven Nutzungen aus. Somit bilden die Aussagen eine obere Grenze der zu erwartenden Verkehrsbelastungen, die auch aufgrund unterschiedlicher Realisierungszeiträume der Bauungen und Umnutzungen höchstens langfristig zu erwarten sind. Dies muss bei der Bewertung der Ergebnisse berücksichtigt werden.

Von Montag bis Freitag ist im nördlichen Abschnitt der Winzerstraße mit einem Verkehrsaufkommen in Höhe von rund 4.800 Kfz/Tag zu rechnen. Sonnabends erhöht sich der Wert auf ca. 5.160 Kfz/Tag. Sonn- und feiertags wäre das tägliche Verkehrsaufkommen mit rund 3.520 Kfz am niedrigsten (s. Tab. 1). Gegenüber dem Prognose-Nullfall verdoppelt sich somit im Planfall das werktägliche Verkehrsaufkommen entlang der Winzerstraße. Feiertags wird bei einer prognostizierten Zunahme von rund 10 % eine deutlich geringere Veränderung erwartet (s. Tab. 1). Bei Überlagerung der Tagesgänge aus dem Prognose-Nullfall mit den standardisierten Tagesgängen aus der Verkehrsaufkommensabschätzung, ergeben sich tägliche Spitzenstundenwerte im Querschnitt der Winzerstraße von rund 515 Kfz (montags bis freitags), rund 555 Kfz (samstags) und 380 Kfz (sonn- und feiertags).

Die Winzerstraße kommt bei dieser Verkehrsbelastung an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit. In den täglichen Spitzenzeiten des Verkehrs wird es aufgrund der schmalen Restfahrbahnen zu regelmäßigen Behinderungen kommen. Diese potenziellen Störungen können durch verschiedene Maßnahmen gemindert werden.

Folgende Maßnahmen können sicherstellen, dass die verkehrliche Situation im Plangebiet und in seinem Umfeld auch bei Ausnutzung aller Bauoptionen durch verkehrsintensive Nutzungen geordnet bleibt:

- Vor allem soll die geplante Parkgarage auf der Fläche Bobby/Palastweiher über einen Einrichtungsverkehr angebunden werden, damit die prognostizierte Verkehrsbelastung auf einem Großteil der Winzerstraße halbiert wird. Die Verkehre würden dann über die Straße „Am Palastweiher“ zur Parkgarage geleitet und über die Winzerstraße abfließen. Statt des abgeschätzten Verkehrsaufkommens von 4.800 Kfz/Werktag bzw. 5.160 Kfz/Sonnabend würden lange Abschnitte der Winzerstraße bzw. Am Palastweiher dann am Tag mit ca. 2.400 Kfz (Montag bis Freitag) bzw. 2.580 Kfz (Sonnabend) belastet, wodurch die Verträglichkeit deutlich erhöht würde.
- Die Anlieferung der Fläche Bobby/Palastweiher soll komplett über die Straße Am Palastweiher abgewickelt werden. Die Führung müsste dann aber im Zweirichtungsverkehr betrieben werden, da keine Lkw durch die Parkgarage abfließen können. Der Knotenpunkt Winzerstraße / Am Palastweiher und der Kurvenbereich Am Palastweiher sollten baulich in der Form umgestaltet werden, dass ausreichend deutlich wird, dass es sich hierbei um Engstellen mit potenziellem Gegenverkehr handelt. Der Knotenpunkt sollte niveaugleich als Mischverkehrsbebereich ausgeführt werden. In diesem Fall sollte die weitere Zufahrt in die Winzerstraße über die Schaffung einer Torsituation gestalterisch ausgebildet werden. Beide Engstellen sind ausreichend durch bauliche und straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Falls diese Maßnahmen nicht ausreichen, müsste im Kurvenbereich eine Engstellensignalisierung installiert werden. Entlang der Straße Am Palastweiher und entlang der Winzerstraße im Abschnitt Am Palastweiher – Bahnhofstraße wären Halteverbote anzuordnen, um reibungslose Begegnungsverkehre zu ermöglichen. Ggf. ist die Freihaltung von Ausweichbereichen durch Haltverbote bzw. Abpollerungen durchzusetzen.
- Anlieger sollten die Winzerstraße und die Straße Am Palastweiher in beide Richtungen befahren können. Anlieger der Straße Am Palastweiher sollten im Bereich der Parkgaragenzufahrt eine Wendemöglichkeit erhalten. Die Winzerstraße sollte ab der Höhe Am Palastweiher nur für den Anliegerverkehr freigegeben werden. Eine Wendemöglichkeit für Pkw könnte im Umfeld des heutigen Knotenpunkts mit der Drachenfelsstraße eingerichtet werden.
- In dem Mischgebiet an der östlichen Winzerstraßenseite sollten potenzielle Stellplätze möglichst nur von Bewohnern oder Mitarbeitern angefahren werden. Eine möglicherweise notwendige Anlieferung sollte direkt über die Winzerstraße erfolgen. Pkw und Lieferwagen könnten im Bereich der Talstation wenden und wieder über die Winzerstraße abfließen. Größeren Fahrzeugen müsste eine Durchfahrmöglichkeit zum Parkplatz unterhalb der B 42 eingeräumt werden. Diese Möglichkeit muss für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge ebenfalls vorgesehen werden.
- Die Baugebiete zwischen Drachenfelsstraße und Küferweg sollten ausschließlich aus südlicher Richtung über den Parkplatz unterhalb der B 42 erschlossen werden.
- Touristen sollten zum Parkplatz unterhalb der B 42 geleitet werden. Die Wegweisung und Führung dahin muss eindeutig und verständlich sein. Daher sollte die wegweisende Beschilderung am Knotenpunkt Hauptstraße / Steinmetzstraße in

Richtung Steinmetzstraße deutlicher ausgeführt werden, indem anstelle von Tabellenwegweisern hinter der Einmündung Pfeilwegweiser eingesetzt werden. Mit dem Bau der neuen Straße parallel zur Bahnlinie sollte hier die Anlage eines Kreisverkehrs geprüft werden.

Schließlich kann die Stadt Königswinter als Grundstückseigentümerin die künftigen Nutzungen steuern. Neben dem geplanten Lebensmittelsupermarkt sollten in den Baugebieten nach Möglichkeit weniger verkehrsintensive Nutzungen angesiedelt werden, z. B.:

- Einzelhandel mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs statt Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs und
- unternehmensorientierte Dienstleistungen statt kundenorientierten Dienstleistungen (Banken, Versicherungen, Arztpraxen, etc.)

Tabelle 1: Vergleich der Verkehrsstärken für die Winzerstraße im Prognose-Nullfall und im Planfall (nach: AB Stadtverkehr 2011, S. 44)

Tag	Prognose-Nullfall	Planfall	Veränderung
Montag bis Freitag	2.400 Kfz/Tag	4.800 Kfz/Tag	+ 100 %
Samstag	2.500 Kfz/Tag	5.160 Kfz/Tag	+ 106 %
Sonn- und Feiertag	3.200 Kfz/Tag	3.520 Kfz/Tag	+ 10%

8.2.2 Knotenpunktbelastung

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Bahnhofstraße / Winzerstraße ist für den Planfall überprüft worden. Demnach wird die werktägliche Spitzenstunde von Montag bis Freitag mit rund 720 Kfz unverändert zwischen 17.00 bis 18.00 Uhr liegen. Im Gegensatz zu heute (Diagnosefall) werden die einzelnen Knotenpunkt-Zufahrten im Planfall stark unterschiedliche Verkehrsstärken aufweisen. Mit rund 655 Kfz im Querschnitt ist die Rampe in Richtung B42 am stärksten belastet. Danach folgen die Winzerstraße mit rund 515 Kfz und die Bahnhofstraße mit rund. 205 Kfz in der Querschnittsbelastung. Die Fahrrelation Rampe – Winzerstraße ist dann am Knotenpunkt der wichtigste und am stärksten belastete Verbindungsstrom.

An Sonnabenden wird die tägliche Spitzenstunde zwischen 14.00 und 15.00 Uhr liegen. Anders als im Diagnosefall ist im Planfall die Knotenstrombelastung in der sonabendlichen Spitzenstunde mit ca. 710 Kfz ähnlich hoch wie in der Spitzenstunde von Montag bis Freitag. Gegenüber diesen Tagen erhöht sich aber die Verkehrsstärke der Zufahrt Winzerstraße sowohl absolut als auch in Relation zu den anderen Zufahrten deutlich und die Fahrrelation Rampe – Winzerstraße gewinnt daher weiter an Bedeutung.

Trotz der stärkeren Verkehrsbelastung und des starken Verkehrsstroms mit einer untergeordneten Zufahrt (Winzerstraße) werden für den Knotenpunkt Bahnhofstraße / Winzerstraße und alle seine einzelnen Verkehrsströme gute Verkehrsqualitäten prognostiziert. Die heutige Vorfahrtregelung (abknickende Vorfahrtstraße) wird aber der Fahrtrichtung des Hauptstroms in Richtung bzw. aus Richtung der Winzerstraße widersprechen, was die Verkehrssicherheit beeinträchtigen kann. Am Knotenpunkt Bahnhofstraße / Winzer-

straße könnte daher aus Verkehrssicherheitsgründen die Vorfahrtregelung geändert und der Richtung des Hauptstroms angepasst werden. Eine Alternative würde die Anlage eines sog. Minikreisverkehrs darstellen.

8.2.3 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf wurde anhand der standardisierten Tagesgänge aus der Verkehrsaufkommensabschätzung (Differenzen des Ziel- / Quellverkehrsaufkommens) für die einzelnen Baugebiete und für die einzelnen Fälle (Montag bis Freitag, Sonnabend, Sonntag und Feiertag) ausgerechnet. Aussagen zum ruhenden Verkehr im Planfall (= maximale Auslastung der Bauflächen mit verkehrsintensiven Nutzungen) sind jedoch nur eingeschränkt möglich, da der Stellplatzbedarf in starkem Maße von den späteren Nutzungen abhängig ist. Für Teilgebiete des Bebauungsplans sind die Nutzungen jedoch noch unbekannt. Nur für die Fläche Bobby/Palastweiher können genauere Angaben gemacht werden, sofern sich dort – wie gewünscht – ein Supermarkt und weitere Einzelhandelsläden ansiedeln. Der durch die gewünschte Geschäftsbebauung erzeugte Stellplatzbedarf ist an Samstagen mit bis zu 260 Stellplätzen am Größten. Ein in früheren Planungen vorgesehenes Parkhaus mit ca. 200 Stellplätzen wird diesem Bedarf nicht gerecht.

Sollten sich auch in den anderen Baugebieten des Bebauungsplans vor allem verkehrsintensive Nutzungen ansiedeln, so benötigen die Baugebiete des Bebauungsplans sonnabends ca. 470 Stellplätze.

Die Fläche Bobby/Palastweiher wird zurzeit als Parkplatz genutzt wird, der sonnabends mit maximal rund 170 Kfz belegt ist. Diese Stellflächen werden bei einer Bebauung des Geländes entfallen.

In Addition der erforderlichen und entfallenden Stellplätze würde sich an Sonnabenden ein Stellplatzbedarf von ca. 640 Stellplätzen ergeben. Ein Teil der Pkw könnte jedoch – in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet – unter der B 42 abgestellt werden: Der dortige Parkplatz hat freie Kapazitäten von rund 200 Stellplätzen. Im Saldo verbliebe an Sonnabenden ein Kapazitätsengpass von rund 440 Stellplätzen. Neben dem auf der Fläche Bobby/Palastweiher geplanten Parkhaus wird dieser hohe Stellplatzbedarf bei späteren Detailplanungen über die Herrichtung von Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken gedeckt werden müssen.

8.3 Schall

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind Veränderungen der Gewerbe- und Verkehrslärm-situation zu erwarten. Ihre Auswirkungen sind untersucht worden (vgl. Kramer Schalltechnik GmbH 2011: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10/36 ‚Drachenfelsstraße zwischen Grabenstraße und Talstation‘ der Stadt Königswinter. Bericht Nr. 10 02 020/01.“ Sankt Augustin).

8.3.1 Gewerbe- und Verkehrslärm

Bei den im Plangebiet bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen handelt es sich zumeist um Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe usw. Veränderungen der Gewerbe- und Verkehrslärm-situation sind vor allem durch den groß- und kleinflächigen Einzelhandel und das Parkhaus auf der Flä-

che Bobby/Palastweiher zu erwarten. Da im derzeitigen Planungsstadium noch keine Details bekannt sind, können die zu erwartenden Betriebsgeräuschmissionen nur anhand vergleichbarer Vorhaben eingeschätzt werden.

Lärmkonflikte mit den schutzbedürftigen Nutzungen des Mischgebietes (MI) an der Winzerstraße sowie mit den allgemeinen Wohngebieten (WA) nördlich und nordwestlich des Plangebietes können ausgeschlossen werden, wenn folgende Randbedingungen beachtet werden:

- Die tägliche Betriebszeit im groß- und kleinflächigen Einzelhandel geht maximal von 6.00 - 22.00 Uhr für alle mobilen Geräuschquellen des Vorhabens (Anlieferungen bzw. Entsorgungsfahrten, Ladevorgänge, Pkw-Parkhaus).
- Die Parkhausausfahrt zur Winzerstraße muss schalltechnisch z. B. durch einen schallabsorbierenden Ausfahrtbereich optimiert werden. Dies gilt besonders dann, wenn baulich eine Rampe mit Steigung oder Gefälle erforderlich ist.
- Zur Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) dürfen vom Betriebsgelände keine relevanten Geräuschmissionen ausgehen, mit Ausnahme der entsprechend schalltechnisch auszulegenden Kälte- Lüftungs- und Klimaanlage. Aufgrund der Abstandsverhältnisse und Schutzansprüche ist diese Forderung bei Neuanlagen technisch ohne größeren Aufwand erfüllbar.

Vorausgesetzt wird dabei eine konzeptgemäße Verkehrsführung, in welcher die Fläche Bobby/Palastweiher ausschließlich über die Straße Am Palastweiher erreicht wird und die Abfahrt des Parkhausverkehrs über die Winzerstraße führt. Diese Verkehrsführung ist auch aus schalltechnischer Sicht sinnvoll.

Die Planungen im Bereich der Fläche Bobby/Palastweiher sind mit den genannten Randbedingungen, bzw. mit einer Feinauslegung im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens realisierbar. Der Bebauungsplan ist mithin aus schalltechnischer Sicht vollziehbar. Gleiches gilt, wenn in den anderen Bereichen weitere Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomienutzungen oder Beherbergungsbetriebe realisiert werden sollen.

8.3.2 Verkehrsgeräusche

Auf der Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm wurde die Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes im Bereich bestehender baulicher Nutzungen bewertet. Danach sind die Veränderungen aus schalltechnischer Sicht nicht beurteilungsrelevant.

9 Planungsschäden, Entschädigungen

Die nach § 39 BauGB entschädigungspflichtigen Vertrauensschäden können für den bisherigen Geltungsbereich von Bebauungsplänen nie ausgeschlossen werden.

Für die im Bebauungsplan auf privatem Grund festgesetzten Verkehrsflächen sind die Eigentümer gemäß § 40 BauGB zu entschädigen, soweit ihnen Vermögensnachteile entstehen. Hiervon wird insbesondere das Grundstück Drachenfelsstraße 38 betroffen sein, welches aufgrund der mit der sog. Tourismusachse verfolgten städtebaulichen Ziele teilweise als Verkehrsfläche festgesetzt werden muss.

Hinsichtlich der festgesetzten Geh- und Fahrrechte kann gemäß §§ 41 Abs. 1, 40 Abs. 2 und 44 Abs. 1 Baugesetzbuch der Begünstigte der Festsetzung zur Übernahme der Flächen verpflichtet sein. Als Begünstigten gibt der Bebauungsplan den Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen an. Auf eine mögliche Übernahmeverpflichtung ist der Landesbetrieb hingewiesen worden.

Wesentliche Wertminderungen der Grundstücke, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

10 Verfahren der Bebauungsplanänderung

10.1 Wahl des Verfahrens

An der Drachenfelsstraße befinden sich östlich der Bahn untergenutzte Flächen. Sie werden seit dem Abriss der vormals aufstehenden Gebäude vorwiegend als Parkplatz genutzt. Mit diesem Bebauungsplan sollen die Flächen städtebaulich neu geordnet werden. Insofern wird mit dem Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen bzw. untergenutzten Flächen vorbereitet. Der Bebauungsplan „Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße“ ist daher ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch.

10.1.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 70.000 m² festgesetzt wird. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Falls eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, kann das beschleunigte Verfahren aber nur angewendet werden, wenn zuvor auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 Baugesetzbuch in der Abwägung zu berücksichtigen wären (sog. Vorprüfung des Einzelfalls).

Für den Bebauungsplan „Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße“ ist die Grundfläche unter Berücksichtigung anderer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, ermittelt worden. Der enge sachliche, räumliche und zeitliche Zusammenhang wird durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Königswinter-Altstadt hergestellt. Die kumulierte Grundfläche beträgt ca. 61.400 m² (s. Tabelle 2). Um den Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufstellen zu können, war somit die „Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

In der Vorprüfung des Einzelfalls wird ermittelt, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Stadtverwaltung hat den Einzelfall unter Berücksichtigung der in

Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien geprüft. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 10. Dezember 2010 an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt worden.

Unter Anwendung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Das Ergebnis dieser Prüfung ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (vgl. Stadt Königswinter 2011: „Bebauungsplan Nr. 10/36 ‚Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße‘. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 3a UVPG“).

Tabelle 2: Bebauungspläne, die im engen sachlichen, räumlich, und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden

Bebauungsplan Nr. 10/34 „Zwischen südlicher Grabenstraße und Hauptstraße“ Geltungsbereich: ca. 11.500 m ² zulässige Grundfläche (GRZ im Mittel ca. 0,6)	ca. 6.400 m ²
Bebauungsplan Nr. 10/35 „Zwischen nördlicher Grabenstraße und Hauptstraße“ Geltungsbereich ca. 26.210 m ² Zulässige Grundfläche (GRZ im Mittel ca. 0,8)	ca. 14.600 m ²
Bebauungsplan Nr. 10/36 „Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße“ Geltungsbereich ca. 24.800 m ² (ohne Verkehrsfläche) Zulässige Grundfläche (GRZ im Mittel ca. 0,8)	ca. 10.400 m ²
Bereiche westlich der Hauptstraße sowie nördlich der Bahnhofstraße für die ggf. vereinzelt Bebauungspläne aufgestellt werden	ca. 30.000 m ²
Summe	ca. 61.400 m ²

10.1.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann außerdem im sog. beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. Auch nach dem UVPG ist bei einem gegebenen engen Zusammenhang die Kumulation von Vorhaben zu berücksichtigen, § 3b Abs. 2 UVPG. Mit einer kumulierten festgesetzten Grundfläche von rund 61.400 m² ist der Bebauungsplan „Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße“ nach dem UVPG ein Städtebauprojekt, für das ein Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² aufgestellt wird. Entsprechend Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7 ist für dieses Städtebauprojekt

nach dem UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Mit der geplanten Kerngebietsfestsetzung kann der Bebauungsplan außerdem den Bau von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung vorbereiten. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher zusätzlich auch entsprechend Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6 erforderlich.

In der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG wird ermittelt, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Für die Vorprüfung des Einzelfalls müssen gem. § 3c UVPG die in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien berücksichtigt werden.

Unter Anwendung der Kriterien nach Anlage 2 zum UVPG wurden die Merkmale des Bebauungsplanes gem. § 3c UVPG geprüft und beurteilt. Das Ergebnis dieser Prüfung ist, dass eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht (vgl. Stadt Königswinter 2011: „Bebauungsplan Nr. 10/36 ‚Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße‘. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 3a UVPG“).

10.1.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen hat die Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) erlassen (Runderlass vom 13. April 2010, – III 4 – 616.06.01.18 –). Demnach kann nur dann davon ausgegangen werden, dass Natura-2000-Gebiete durch die Ausweisung von Baugebieten nicht erheblich beeinträchtigt werden, wenn ein Mindestabstand von 300 m zu den Gebieten eingehalten wird.

Weil dieser Bebauungsplan den damit vorgegebenen Mindestabstand zum FFH-Gebiet Siebengebirge unterschreitet, ist die FFH-Verträglichkeit seiner Festsetzungen geprüft worden. Auch unter Berücksichtigung möglicher Summationseffekte konnten aber bereits im Stadium der FFH-Vorprüfung erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets Siebengebirge ausgeschlossen werden (vgl. Büro für Umweltplanung Haese 2011: „Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit und Artenschutz“, Stolberg).

10.1.4 Beschleunigtes Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt, weil die in § 13a Abs. 1 BauGB vorgeschriebenen Verfahrensvoraussetzungen gegeben sind (s. o.).

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren kann dieser Bebauungsplan, dessen Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist nur möglich, weil die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann nach Abschluss dieses Verfahrens im Wege der Berichtigung an die Inhalte dieses Bebauungsplans angepasst werden.

10.2 Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat am 22. August 2007 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst und das Aufstellungsverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 02. Dezember 2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bezeichnung des Bebauungsplans lautete damals „Drachenfelsstraße zwischen Grabenstraße und Talstation“.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 17. Dezember 2008 um 19.00 Uhr in Haus Bachem, Drachenfelsstraße 4, in Form einer Bürgeranhörung statt. Zur Bürgeranhörung ist zuvor durch ortsübliche Bekanntmachung am 02. Dezember 2008 eingeladen worden.

Die Beteiligung der in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 27. November 2008 durchgeführt worden.

In den Jahren 2009 und 2010 stand die Stadt Königswinter in Kontakt mit verschiedenen Investoren, die Interesse an einer Bebauung der Fläche Bobby/Palastweiher hatten. Die Gespräche verliefen ergebnislos. Zuletzt hatte der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter am 07. Dezember 2010 die Planung eines Investors abgelehnt, weil sie den Zielen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht entsprach. Danach wurde das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse weitergeführt.

Am 02. Februar 2011 hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter über den Bebauungsplan beraten und den Bebauungsplanvorentwurf umfangreich konkretisiert: Hinweise und Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden und sein Geltungsbereich wurde um Flächen östlich der Winzerstraße erweitert.

Angesichts der seit 2007 vergangenen Zeit und der umfangreichen Überarbeitung und Erweiterung des Planentwurfs hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10/36 unter

der geänderten Bezeichnung „Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße“ neu begonnen. Um dies zu verdeutlichen, hat er am 02. Februar 2011 erneut einen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen hierzu vorliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bereits mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 16. Dezember 2010 und auf Grundlage des überarbeiteten Bebauungsplanvorentwurfs an der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB beteiligt worden. Zugleich wurden Sie zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Anfang März war bekannt, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen.

Am 08. März 2011 ist der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll; die wesentlichen Gründe hierfür wurden ausgeführt,
- dass nach dem Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und wo das Prüfergebnis eingesehen werden kann.

Weil dieser Bebauungsplan die Umgestaltung zentraler Bereiche des Stadtteils Königswinter vorbereitet und von der Öffentlichkeit aufmerksam verfolgt wird, ist auf eine Bürgeranhörung nicht verzichtet worden. Die Öffentlichkeit hat sich gem. § 3 Abs. 1 BauGB in einer Bürgeranhörung am 17. März 2011 um 18.00 Uhr in Haus Bachem, Drachenfelsstraße 4 nochmals an der Aufstellung dieses Bebauungsplans beteiligt. Zur Bürgeranhörung ist zuvor durch ortsübliche Bekanntmachung am 08. März 2011 eingeladen worden. Die Öffentlichkeit hatte außerdem bis zum 31. März 2011 die Möglichkeit, Äußerungen zur Planung schriftlich bei der Stadtverwaltung einzureichen.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung vom 06. Juli 2011 zur Kenntnis genommen und den Bebauungsplanentwurf erarbeitet. In gleicher Sitzung hat er die Verwaltung beauftragt, die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) durchzuführen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11. Juli 2011 sind der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen mit dem 19. Juli 2011 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 19. August 2011 Gelegenheit, zur geplanten Bebauungsplanänderung Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 13. Juli 2011 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Änderung des Bebauungsplans beteiligt worden. Sie konnten mit Frist bis zum 19. August 2011 zur geplanten Änderung Stellung nehmen.

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung vom __.__.2011 nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am __.__.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

10.3 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Aufgrund der erforderlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans ist der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 25. Oktober 2010 gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NW) eine landesplanerische Anfrage vorgelegt worden. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 20. Dezember 2010 erklärt, dass die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans landesplanerisch angepasst ist. Grundlage der Erklärung war der überarbeitete Bebauungsplanvorentwurf.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Darstellung allgemeiner Wohngebiete (WA) in die Darstellung gemischter Bauflächen (M) berichtigt.

11 Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans

11.1 Artenschutzrechtliche Vorkehrungen

11.1.1 Rodungen

Die Kastanien am Palastweiher/Turnplatz sowie die Platane am Bahnübergang könnten von baumbewohnenden Fledermäusen besiedelt sein. In diesem Fall können sie nur außerhalb der Überwinterungs- und Fortpflanzungszeiten, also in den Monaten April und Mai sowie September und Oktober, gerodet werden. Unter Berücksichtigung von § 39 Abs. 5 BNatSchG können die Bäume in der Zeit von Oktober bis Februar gerodet werden.

11.1.2 Rückbauten

Für den gesamten Gebäudebestand des Plangebietes können Vorkommen gebäudebewohnender Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Beim Abriss von Gebäuden könnten auch Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand betroffen sein, vor allem die Große Bartfledermaus. Angesichts der ausgeübten Wohnnutzung konnte der Gebäudebestand im Bebauungsplanverfahren jedoch nicht untersucht werden. Diese Untersuchung sollte spätestens im Rahmen eines Verfahrens zur Abrissgenehmigung vorgenommen werden. Die Verantwortung für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote liegt bei den Bauherren. Die Antragsteller werden mit jeder Baugenehmigung auf die artenschutzrechtlichen Verbote hingewiesen.

11.1.3 Neubauten

Da im Siebengebirge viele gebäudebewohnende Fledermäuse überwintern und/oder jagen, benötigen sie im Umfeld des Schutzgebietes geeignete Gebäudequartiere, deren

Existenz langfristig gesichert sein sollte. In Neubauten sollten deshalb spezielle Fledermaus-Dachpfannen oder Einbausteine integriert werden.

11.1.4 Stadtbeleuchtung

Störendes Licht sollte vermieden werden.

11.1.5 Bahntrasse

Vermutlich verbindet die Bahnstrecke die Mauereidechsen-Biotope in Drachenfels und Oberkassel. Zwischen Bahngrundstück und dem Gelände Bobby/Palastweiher steht zurzeit eine Bretterwand mit abschirmender und thermischer Wirkung. Zur Unterstützung der vermuteten Biotopverbindung sollte diese Wand beim Bau der geplanten Unterführung durch eine funktional für Mauereidechsen gleich- oder höherwertige Abgrenzung ersetzt werden. Dies könnte z. B. eine etwa 1 m hohe Mauer sein, die zur Eisenbahn hin einige für die Tiere nutzbare Spaltenstrukturen aufweist.

11.2 Umgang mit dem Boden

11.2.1 Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Erdarbeiten müssen mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Verfärbtes oder inhomogenes Erdreich kann auf Kampfmittel hinweisen. Falls Erdbaumaschinen verwendet werden, sollten sie Schichten von weniger als 50 cm ausheben. Falls Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Bei Kampfmittelfunden müssen die Bauarbeiten sofort eingestellt werden und die Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle verständigt werden.

11.2.2 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

11.2.3 Einbau von Recyclingbaustoffen

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

11.2.4 Bodenentsorgung

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.

11.2.5 *Bodendenkmalpflege*

Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin kann nicht abgeschätzt werden, ob sich die Planumsetzung auf das archäologische Kulturgut auswirken wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder die Rheinische Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/90030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Rheinischen Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

11.2.6 *Erdbeben*

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R, d. h. Gebiete mit felsartigem Untergrund. Bautechnische Maßnahmen, die diesen Umständen Rechnung tragen, sind in DIN 4149 (Fassung April 2005) aufgeführt.

11.2.7 *Niederschlagsversickerung*

Nur auf erstmals zu überbauenden Grundstücken muss das anfallende Niederschlagswasser gem. § 51 a Landeswassergesetz versickert, verrieselt oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Weil der Geltungsbereich jedoch vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden ist, trifft diese Vorschrift auf diesen Bebauungsplan nicht zu.

Im östlichen Abschnitt des Plangebietes herrschen tonige Substrate aus vulkanogenem Trachyttuff vor; im westlichen Abschnitt des Plangebietes herrschen schluffreiche setzungsgefährdete Auensedimente vor. Sofern eine Niederschlagsversickerung gewünscht wird, müssen die Bauherren die Versickerungseigenschaften des Bodens selbst ermitteln. Für die Versickerungsanlagen bzw. die Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz zu beantragen. Private Versickerungsanlagen sind unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei.

In Teilen des Plangebietes ist auch eine Kanalisation im Trennsystem vorhanden.

11.3 Löschwasserversorgung

Es ist eine Löschwassermenge von 800 Litern pro Minute für mindestens zwei Stunden für das Gebiet erforderlich. Sollten Gewerbebetriebe oder andere Gebäude besonderer Art oder Nutzung dort vorgesehen sein, ist in Abhängigkeit von der Nutzung unter Umständen eine erhöhte Löschwassermenge erforderlich. Soll die Löschwasserversorgung durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden, so sind in einem Abstand von 80 bis 120 m Hydranten gem. DIN 3221 bzw. 3222 vorzusehen. Ihre Lage ist so zu planen, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Verkehr nicht behindert wird.

12 Angeführte Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271)

Gesetz, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875 (GS. SS. 561.)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

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

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 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung zur Regelung von Zuständigkeiten nach dem Straßenrecht und Eisenbahnkreuzungsrecht vom 26. Januar 2010