
Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Geschäftsbereich Planen und Bauen
Servicebereich Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 10/29 „Lemmerzbad und Umgebung“
Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Teil I



Textliche Änderungen werden durch Unterstreichung hervorgehoben.

Inhalt Teil I

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass, Erforderlichkeit, Ziele.....	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	3
1.3	Vorhandene Nutzung	4
1.4	Geländeverhältnisse	4
1.5	Grundeigentums- und Besitzverhältnisse	4
1.6	Plangrundlage	4
2	Vorhandene Planungen	4
2.1	Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln	4
2.2	Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter	4
2.3	Bebauungspläne, Sonstige Satzungen nach Baugesetzbuch und Landesbauordnung	5
2.4	Ordnungsbehördliche Verordnung über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“ / FFH-Gebiet Siebengebirge	6
3	Planverfahren	6
4	Umweltbelange	7
5	Inhalte des Bebauungsplanes	7
5.1	Private Grünflächen	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Pflanz- und Erhaltungsbindungen.....	11
5.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5.6	Fläche für Versorgungsanlagen.....	13
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	13
5.8	Örtliche Bauvorschriften.....	13
5.9	Hinweise.....	13
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	15
7.1	Wesentliche Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	15
7.2	Verkehr.....	15
7.3	Klima	16
7.4	Bodenordnung	16
7.5	Ausgleichsregelung.....	16
7.6	Kosten	16

Teil II - Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass, Erforderlichkeit, Ziele

Die Stadt Königswinter liegt im unmittelbaren Einzugsbereich der Städte Bonn und Köln. Insbesondere wegen ihrer guten verkehrlichen Anbindung zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren sowie ihrer Lage am Rhein und zum Naturschutzgebiet Siebengebirge mit dem Drachenfels ist die Stadt Königswinter mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen ein beliebter Wohnstandort. Eine wichtige Infrastruktureinrichtung ist das sogenannte „Lemmerz-Freibad“ im Naturschutzgebiet Siebengebirge.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sollen die bestehenden baulichen Anlagen des Lemmerz-Bades einschließlich der zu dem Freibad zugehörigen angrenzenden Grün- und Freiflächen mit den Liegewiesen planungsrechtlich abgesichert werden.

Darüber hinaus sollen unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Entwicklung und geringfügige bauliche Erweiterung des Bades geschaffen werden. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches insbesondere vor dem Hintergrund der Belange des Naturschutzes, der Gestaltung des Landschaftsbildes sowie der Wirtschaft ermöglicht werden.

Die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist somit gegeben.

Planungsalternativen ergeben sich vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Nutzung und Bebauung nicht. Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Ertüchtigung eines vorhandenen Standortes. Daher ergeben sich allenfalls Festsetzungsalternativen, jedoch keine sich wesentlich unterscheidenden Planungsalternativen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung festgesetzt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/29 „Lemmerzbad und Umgebung“ liegt im Stadtteil Königswinter südöstlich der Altstadt der Stadt Königswinter im Naturschutzgebiet „Siebengebirge“.

Das Plangebiet umfasst die westlich des Oberweingartenweges gelegenen Flächen des bestehenden Freibades mit den baulichen Anlagen sowie den dazugehörigen Grün- und Freiflächen.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches wurde zugunsten des Naturschutzgebietes zurückgenommen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,7 ha.

Die Erschließung der Flächen des Lemmerz-Freibades erfolgt über den unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Oberweingartenweg. Nördlich des Freibades befindet sich eine Freifläche am Oberweingartenweg, die als Parkplatz für die Nutzer des Freibades dient.

1.3 Vorhandene Nutzung

Im Plangebiet befinden sich neben dem Gebäudekomplex des Freibades und den Wasserbecken insbesondere die Nebenanlagen des Bades sowie Grün- und Freiflächen, die zu großen Teilen als Liege- und Spielflächen genutzt werden.

1.4 Geländeverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden nach Süden an. Das Höhengniveau des Plangebietes erstreckt sich von ca. 126,0 m über Normalhöhennull (NHN) im Norden bis auf ca. 154,0 m über NHN im Südosten.

1.5 Grundeigentums- und Besitzverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/29 befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Königswinter. Das Grundstück Gemarkung Königswinter, Flur 2, Flurstück 1746 befindet sich im Eigentum der RWE Deutschland AG. Auf dem Grundstück betreibt die RWE eine Trafostation.

1.6 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die amtliche Flurkarte des Rhein-Sieg-Kreises. In dieser werden die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig nachgewiesen.

2 Vorhandene Planungen

2.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg liegt das Plangebiet in einem Bereich der als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt ist. Dieser Bereich wird überlagert mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ und „Regionaler Grünzug“.

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter

Der Großteil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt für den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Parallel zu der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter sollen die vorgenannten Darstellungen in die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10/29 entspricht damit dem Erfordernis gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu sein.

2.3 Bebauungspläne, Sonstige Satzungen nach Baugesetzbuch und Landesbauordnung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des durch Ratsbeschluss vom 18.09.2006 förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Königswinter-Drachenfels“.

Anlass für die vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen waren die offensichtlich feststellbaren erheblichen städtebaulichen Missstände (Substanz- und Funktionsmängel) entlang der Wegeachse bis zum Drachenfels, die in starkem Widerspruch zu den gegebenen Potentialen stehen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde durch das beauftragte Planungsbüro auf die Bedeutung des Plangebietes für die Stärkung der touristischen Funktion und der Naherholung hingewiesen.

Für das Sanierungsgebiet Königswinter-Drachenfels werden in der Rahmenplanung zwei übergeordnete Zielsetzungen formuliert:

„1. Die zukunftsfähige Entwicklung der Tourismusdestination Drachenfels. Dies bedeutet eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des touristischen Angebotes sowie die Korrektur struktureller und baulicher Fehlentwicklungen.

2. Die Erhaltung und Entwicklung der natur- und kulturlandschaftlichen Qualitäten. Dabei unterliegen die natur- und kulturlandschaftlichen Belange nach wie vor den naturschutzrechtlichen Fachgesetzen, die im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu beachten sind.“

Die vorliegende Planung für den Bebauungsplan Nr. 10/29 „Lemmerzbad und Umgebung“ entspricht diesen Planungszielen.

Der Bebauungsplan Nr. 10/29 umfasst darüber hinaus im Wesentlichen den Geltungsbereich des seit dem Jahre 1990 im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/20 für Königswinter-Altstadt „Bade-, Freizeitanlage Lemmerz-Bad“.

Sonstige Satzungen nach Baugesetzbuch und Landesbauordnung liegen für den Bereich nicht vor.

2.4 Ordnungsbehördliche Verordnung über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“ / FFH-Gebiet Siebengebirge

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung über das Naturschutzgebiet Siebengebirge (SU-001 K2).

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/29 ist die Aufhebung der Naturschutzgebietsverordnung für den zentralen Bereich des Freibades, der bereits heute mit baulichen Anlagen versehen ist, vorgesehen. Die nördlich und südlich an den zentralen Bereich angrenzenden Grünflächen sollen im Naturschutzgebiet verbleiben.

Der Bereich des Plangebietes liegt darüber hinaus innerhalb des Natura 2000-Gebietes / FFH-Gebiet (DE-5309-301) „Siebengebirge“.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich des Weiteren in dem schutzwürdigen Biotop BK-5209-017 „Mittlerer Teil des NSG Siebengebirge“.

3 Planverfahren

Im Jahr 2006 wurde durch den Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter der erste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10/29 gefasst. In der Folge wurden die Träger öffentlicher Belange im Jahr 2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmals an der Planung beteiligt. Das Ergebnis dieser Beteiligung nahm der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 10.06.2009 zur Kenntnis.

Der Planungs- und Umweltausschuss fasste in seiner Sitzung am 04.06.2008 einen erneuten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/29 „Lemmerzbad und Umgebung“, da der Geltungsbereich stark modifiziert wurde. In der Sitzung am 10.06.2009 wurde daraufhin die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Bürgeranhörung am 24. Juni 2009 statt. Zu der Bürgeranhörung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 16. Juni 2009 eingeladen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 15. Juni 2009 auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs erneut zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21. Mai bis zum 22. Juni 2012 statt. Die Öffentlichkeit wurde durch ortsübliche Bekanntmachung informiert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 14. Mai 2012 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs. Die gleichzeitig durchgeführte Abfrage der Ziele der Landesplanung gemäß § 34 LPlG erbrachte das Ergebnis, dass die Festsetzung eines Sondergebietes in diesem Bereich des Frei-

raums, der mit den Freiraumfunktionen „Schutz der Natur“ und „Regionaler Grünzug“ ausgestattet ist, mit den Zielen der Landesplanung nicht zu vereinen ist. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden daher überarbeitet und liegen nun zur erneuten Beteiligung vor.

4 Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/29 wurde vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im Natura 2000-Gebiet „Siebengebirge“ eine FFH-Verträglichkeitsprüfung sowie eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz der vorgesehenen Eingriffe durchgeführt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde nach der ersten Offenlage ergänzt, im Ergebnis ergaben sich jedoch keine Änderungen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in den Umweltbericht eingeflossen, der gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet (s. Teil II - Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden in diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt und bilanziert. Die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls aufgezeigt.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Private Grünflächen

Die gesamte Freibadfläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad festgesetzt. Dazu gehören neben dem zentralen Bereich des Bades, in dem die baulichen Hauptanlagen (Gebäude und Schwimmbecken) untergebracht sind, die vorwiegend als Liegewiesen genutzten Bereiche nördlich und südlich des Schwimmbeckens sowie die dem Freibad als Fläche für den Biotopverbund zugeordnete Grünfläche südlich der Liegewiesen. Die in den verschiedenen Bereichen des Freibades zulässigen Nutzungen und die Nutzungsintensität werden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 bis 1.6 differenziert festgesetzt.

Der zentrale, mit baulichen Nutzungen versehene Bereich des Plangebietes erhält die Zweckbestimmung „Freibad und 1“. Zulässig sind in dem durch Knotenlinie von den weniger intensiv genutzten Bereichen des Bades abgegrenzten Bereich folgende Nutzungen:

- Freibad und der Freibadnutzung dienende Anlagen für sportliche Zwecke. Hierzu sind insbesondere die Schwimmbecken zu zählen.
- Untergeordnete Anlagen für gesundheitsorientierte Dienstleistungen. Dies kann beispielsweise ein kleinerer Sauna- oder Fitnessbereich sein.
- Läden, die der Zweckbestimmung „Freibad“ dienen. Hierunter fallen beispielsweise ein Kiosk oder ein Laden für Badebedarf.
- Schank- und Speisewirtschaften.

- Ausnahmsweise kann auch eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die einem der Betriebe zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und für den Betriebsablauf oder für die Beaufsichtigung des Freibadgeländes erforderlich ist, zugelassen werden.

Im Bereich der nördlich des zentralen Freibadbereiches gelegenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freibad" und "2" sind Liegewiesen zulässig. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freibad" und "3" werden entsprechend ihrer bestehenden Nutzung Liegewiesen und Spielplätze festgesetzt. Des Weiteren sind in diesen beiden Bereichen der Grünfläche untergeordnete bauliche Nebenanlagen wie Lautsprecher, Zäune und Bänke zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll auch eine Erweiterung der für die Freibadnutzer zugänglichen Flächen südlich der bisher zur Verfügung stehenden Fläche ermöglicht werden. In diesem Bereich, der die Zweckbestimmung "Freibad" und "4" erhält, soll demnach die Nutzung als Liegewiese zulässig sein. Hier sind als untergeordnete Nebenanlagen jedoch ausschließlich Zäune zulässig, um die Beeinträchtigung der Flora und Fauna durch die neue Nutzung zu minimieren.

An die neu entstehende Liegewiese im Süden grenzt die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freibad" und "5" an, die dem Biotopverbund dient. Diese ist über einen 2 m breiten Korridor entlang der Grenze des Geltungsbereiches im Südwesten mit den angrenzenden Flächen des Naturschutzgebietes verbunden. Auch hier sind als untergeordnete Nebenanlagen lediglich Zäune zulässig. Eine Einzäunung der Fläche, wie dies auch derzeit der Fall ist, wird als erforderlich angesehen, um den Zugang zu den angrenzenden Gleisen der Drachenfelsbahn zu unterbinden und ein Betreten der Grünfläche durch Spaziergänger etc. vermeiden zu können.

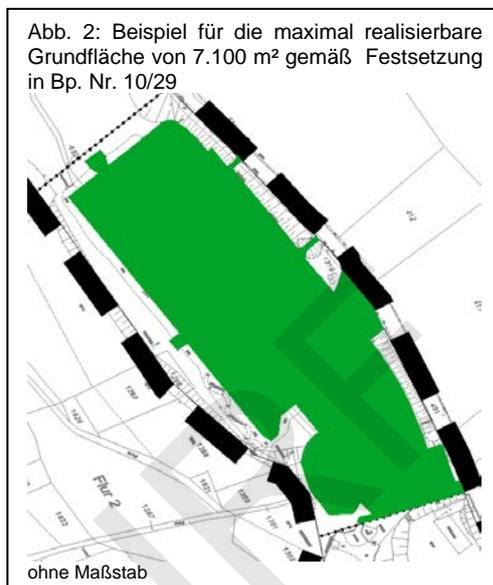
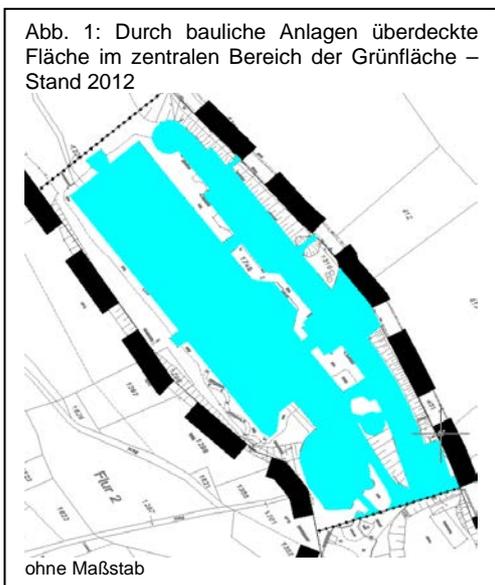
Durch die Festsetzungen soll der Grünflächencharakter des Plangebietes hervorgehoben werden. Im Plangebiet werden die vorhandene Nutzung des Freibades planungsrechtlich abgesichert und darüber hinaus die Entwicklungsmöglichkeiten abschließend geregelt. Die differenzierte Festsetzung der zulässigen Nutzungen in den verschiedenen Bereichen des Freibades trägt dazu bei, das Erscheinungsbild der Grünfläche zu bewahren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO über Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sowie über die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante über Normalhöhennull (NHN)) im Wesentlichen entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes und der derzeitigen Ausnutzung geregelt.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wird für den zentralen Bereich des Freibades mit der Zweckbestimmung „Freibad“ und „1“ eine Grundfläche von 7.100 m² festgesetzt. Diese Grundfläche berücksichtigt die im zentralen Bereich des Plangebiets bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude, Wasserbecken) sowie die bestehenden Nebenanlagen (Zuwegungen etc.). Durch die bestehenden baulichen Anlagen werden derzeit insgesamt ca. 6.200 m² in Anspruch genommen (s. Abb. 1). Die Festsetzung der Grundfläche mit 7.100 m² berücksichtigt demnach maßvolle bauliche Erweiterungsmög-

lichkeiten (s. Beispiel für eine Grundfläche von 7.100 m² in Abb.2). Das Erscheinungsbild der Grünfläche wird durch diese Erweiterungsoption nicht maßgeblich verändert.



Für das Gebäude am Oberweingartenweg werden so Erweiterungsmöglichkeiten von ca. 600 m² geschaffen. Die Versiegelung des Geländes im zentralen Bereich des Freibades kann durch die festgesetzte Grundfläche insgesamt um ca. 900 m² zunehmen.

Mit der Festsetzung Nr. 2.2 wird eine Überschreitung der Grundfläche unterbunden. Über die festgesetzte Grundfläche darf demnach durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht hinausgegangen werden.

Durch die Festsetzung der Grundfläche in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen wird - vor dem Hintergrund der besonderen sensiblen Lage im Naturraum - den Belangen des Naturschutzes Rechnung getragen.

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird neben der zulässigen Grundfläche die Höhe baulicher Anlagen zeichnerisch festgesetzt.

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen orientiert sich an dem Verlauf des natürlichen Geländes. Während die Höhe im nördlichen Gebäudeteil an dem baulichen Bestand ausgerichtet ist, ermöglicht die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen für den südlichen Gebäudeteil eine Erhöhung des Firstes auf bis zu 150,0 m über Normalhöhennull. Diese Höhe bedeutet eine Erhöhung der Firsthöhe in dem Bereich des heutigen Eingangsgebäudes um ca. 80 cm und in dem daran anschließenden südlichen Gebäudeabschnitt um ca. 3,30 m, sodass dort auch eine Dachgeschossnutzung möglich ist.

Um eine erdrückende Wirkung des Gebäudekörpers am Oberweingartenweg auszuschließen, werden Traufhöhen festgesetzt, welche sich wiederum an der Entwicklung des Geländes orientieren. Die festgesetzte Traufhöhe für den nördlichen Gebäudeteil nimmt die Traufhöhe des bestehenden Gebäudes in diesem Bereich auf, während die Festsetzung der Traufhöhe für den südlichen Gebäudeteil an die heute vorhandene Traufhöhe des Eingangsgebäudes angelehnt ist. Aus der textlichen Festsetzung geht hervor, dass eine Überschreitung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn die Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten wie Antennen oder Lüftungsrohre oder durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine entsteht.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird in dem Bebauungsplanentwurf verzichtet, da für die Außenwirkung lediglich die Kubatur des Gebäudes relevant ist und die innere Aufteilung des Gebäudekörpers flexibel gestaltbar sein soll.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind darauf ausgerichtet die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung vor dem Hintergrund der Belange des Naturschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes planungsrechtlich festzuschreiben.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird in dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Gemäß den gesetzlichen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB ist sie nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) werden durch Baugrenzen bestimmt.

Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben kann ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Grundsätzlich orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an dem Bestand des Gebäudes und der Wasserbecken. Die Baugrenzen im Bereich des Gebäudebestandes lassen in Teilen eine Erweiterung des Gebäudes um ca. 5 m in Richtung der Wasserbecken zu. Die Festsetzung der Baugrenze nimmt die heute vorhandene westliche Außenwand des Eingangsgebäudes auf. Die Lage der zentralen Wasserbecken als Hauptanlagen des Freibades wird ebenfalls durch Baugrenzen festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird klargestellt, dass außerhalb der entlang des Oberweingartenweges festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude nicht zulässig sind. Somit bleibt der Grünflächencharakter des Plangebietes gewahrt, da auch zukünftig lediglich in Bereich des bestehenden Gebäudes Gebäude im Plangebiet errichtet werden können. Der sonstige Bereich der Grünfläche ist von Gebäuden freizuhalten.

5.4 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Die im Plangebiet vorhandenen schützenswerten Gehölzbestände werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zeichnerisch festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen, das Landschaftsbild prägenden Einzelbäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzt.

Entlang des Oberweingartenweges werden zeichnerisch „Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 soll dort eine standorttypische Gehölzpflanzung entwickelt werden. Diese Pflanzung dient der Einbindung des Plangebietes in den umgebenden Landschaftsraum und dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Pflanzmaßnahmen werden in Kapitel 5.3 des in den Umweltbericht integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrags beschrieben.

Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass entfallende, zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume an gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen sind. Die Bäume wurden im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Umweltberichtes kartiert und werden in dem Anhang 1 zum Umweltbericht dargestellt. Die Gleichwertigkeit der Ersatzpflanzung ist zu belegen.

Die textliche Festsetzung gilt für den Fall, dass die Bäume aufgrund einer Beschädigung abgängig sind, vergreisen oder aus Verkehrssicherungsgründen entfernt werden müssen und dient dazu, den Grüncharakter des Plangebietes dauerhaft und gleichwertig zu sichern.

Ersatzpflanzungen können ausnahmsweise auch an anderer Stelle im Plangebiet erfolgen sofern dies aus landschaftsökologischen, technischen oder rechtlichen Gründen erforderlich ist. Durch die Ausnahmeregelung wird ein geringes Maß an Flexibilität in Bezug auf den Standort der Ersatzpflanzungen geschaffen. Dies kann z.B. notwendig sein, wenn die festgesetzten Standorte ungünstig gelegen sind (verschattet, am Hang, sehr grenznah etc.) oder der gleichwertige Ersatz eine Anpflanzung von zwei oder mehr Bäumen erfordert. Bei einer Anpflanzung an anderer Stelle im Plangebiet ist die Untere Landschaftsbehörde im Vorfeld zu beteiligen.

5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im südlichen Plangebiet vorhandene Grünfläche mit Gehölzbestand sowie der 2 m breite Grünkorridor entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zeichnerisch festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1 soll diese Fläche der Sukzession überlassen werden. Diese Maßnahme dient zum Einen dem Erhalt der Biotopverbundfläche und zum Anderen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Land-

schaft. Die Ausgleichsmaßnahme wird in Kapitel 5.3 des in den Umweltbericht integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrags beschrieben.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.2 dient sowohl dem Schutz ziehender Vogelarten, als auch dem Schutz von Insekten und Fledermäusen. Lichtemissionen von Innen- und Außenbeleuchtung sollen auf ein Minimum reduziert werden. Insbesondere soll Lichtemissionen vorgebeugt werden, die von der Außenbeleuchtung ausgehen können. Der Abstrahlwinkel der Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass insbesondere in den Himmel gerichtete Lichtemissionen vermieden werden. Die Außenbeleuchtung soll durch Natriumdampf-Hochdrucklampen geschehen. Die Empfehlungen des LANUV sind zu beachten (s. Geiger, A., Kiel, E.-F. und Woike, M.: Künstliche Lichtquellen – naturschutzfachliche Empfehlungen; in: „Natur in NRW“, Heft 4/2007, S. 46 – 48).

Die textliche Festsetzung Nr. 5.3 wird aufgrund der Lage des Lemmerzbad im FFH-Gebiet aufgenommen, um Vogelschlag vorzubeugen. Die Festsetzung besagt, dass an großflächigen Verglasungen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung bzw. deutlichen Verminderung des Vogelschlags getroffen werden müssen.

Die textliche Festsetzung 5.4 setzt fest, dass aufgrund der Lage des Lemmerzbad innerhalb schutzwürdiger Lebensräume störintensive Veranstaltungen (z.B. Partys, Musikevents etc.) im Freien sowie Feuerwerk und offenes Feuer im Plangebiet ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung ist in Abstimmung mit der unteren und höheren Landschaftsbehörde entwickelt worden, um mögliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Siebengebirge und des Naturschutzgebietes auch bei Aufhebung des Naturschutzes im zentralen Bereich des Freibades sicherstellen zu können.

Die besondere Lage des Bades im Naturschutz- und FFH-Gebiet führt dazu, dass im Plangebiet nur Veranstaltungen in Betracht kommen, die nicht zu einer Verschlechterung des FFH-Gebiets und seiner Lebensräume führen und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne von § 48d Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) hervorrufen. Des Weiteren dürfen die Veranstaltungen nicht mit Maßnahmen oder Handlungen verbunden sein, die nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) und sie dürfen keine gemäß § 62 LG geschützten Biotope betreffen.

Folgende Arten von Veranstaltungen sind daher u.a. im Lemmerzfreibad ausgeschlossen:

- Veranstaltungen, die mit erheblichen Lärmemissionen verbunden sind (der Einsatz von akustischen Verstärkungsanlagen).
- Veranstaltungen, die mit schädlichen Lichtemissionen verbunden sind, z. B. Feuerwerke oder offene Feuer.

Die Veranstaltungen außerhalb von Gebäuden sind aus Artenschutzgründen auf die Tagstunden innerhalb der Sommermonate zu beschränken.

5.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Die im Plangebiet vorhandene Trafostation der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ zeichnerisch festgesetzt.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die auf privaten Grundstücksflächen verlaufenden Leitungen der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zeichnerisch festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen die Leitungen im Bereich des Oberweingartenweges. Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes umfasst vorhandene Leitungen sowie einen Schutzstreifen von je 0,5 m rechts und links der Trasse.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

In den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Bauordnung NRW aufgenommen. Textlich werden zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und in Teilen auch aufgrund des Artenschutzes Festsetzungen hinsichtlich der Ausführung der Dacheindeckung, der Dachaufbauten und der Außenwände sowie Festsetzungen über die Zulässigkeit von Antennen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie von Werbeanlagen aufgenommen. Zeichnerisch werden Festsetzungen zur Dachneigung und Dachform getroffen.

5.9 Hinweise

Hinweis auf Bodendenkmäler

Durch einen gesonderten Hinweis zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Plangebiet wird den Belangen des Landschaftsverbandes Rheinland - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege- Rechnung getragen.

Hinweis auf vorbeugenden Brandschutz

Mit der Aufnahme eines Hinweises zum Brandschutz wird den Belangen des Rhein-Sieg-Kreises, Bevölkerungsschutz Rechnung getragen.

Hinweis auf Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf kann eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht geben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt vor Aufnahme von Bautätigkeiten eine geophysikalische Untersuchung der betroffenen Fläche und sieht das Erfordernis einer Abstimmung der Vorgehensweise vor Baubeginn. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern ein Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründun-

gen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Durch einen entsprechenden Hinweis in der Planzeichnung wird den Belangen des Kampfmittelräumdienstes Rechnung getragen.

Erdbebenzone, Baugrund

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untersuchungsklasse R 1 „Gebiet mit felsartigem Untergrund“ (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD 1:350.000, NRW, Juni 2006). Darüber hinaus werden aufgrund wechselnder Baugrundsubstrate Baugrunduntersuchungen empfohlen. Durch entsprechende Hinweise auf der Planzeichnung wird den Belangen des Geologischen Dienstes NRW Rechnung getragen.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Baugenehmigung

Zu dem Bebauungsplan liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vor, der in den Umweltbericht integriert ist. Dieser trifft in Kapitel 5.1 u.a. detaillierte Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese sind vor, während und nach dem Eingriff zu befolgen.

Versorgungsleitungen

Im Oberweingartenweg verlaufen Gas- und Wasserversorgungsleitungen, die der Versorgung des Freibades dienen. Daher sind auch innerhalb des Plangebietes Leitungen vorhanden. Diese dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Daher muss vor Bau- und Pflanzmaßnahmen mit der rhenag - Rheinische Energie Aktiengesellschaft - eine Abstimmung herbeigeführt werden.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Erschließung des Freibades erfolgt über den - außerhalb des Plangebietes gelegen - unmittelbar östlich verlaufenden Oberweingartenweg. Nördlich des Freibades befindet sich am Oberweingartenweg ein Parkplatz. Dieser wird bereits als Parkplatzfläche für das bestehende Freibad genutzt. Die Sicherung ausreichender Stellplatzflächen wird im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Wasserversorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über das im Oberweingartenweg vorhandene Leitungsnetz.

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die Rhenag (Rheinische Energie Aktiengesellschaft) gewährleistet. Die Leitungen liegen überwiegend in öffentlichen Flächen im Bereich des Oberweingartenweges außerhalb des Geltungsbereiches. Für die Trinkwasserversorgung der geplanten baulichen Maßnahmen und Nutzungen im Bebauungsplangebiet reichen die vorhandenen Kapazitäten aus.

Für die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Rhein-Sieg-Kreis eine Löschwassermenge von mindestens 800 Liter pro Minute gefordert. Die Rhenag kann diese Löschwassermenge derzeit nicht für die Dauer von zwei Stunden gewährleisten. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen. In Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorgungsunternehmen und der örtlichen Feuerwehr ist eine alternative Lösung durch die Nutzung der Wasserbecken als Löschwasserteiche möglich.

Abwasserentsorgung

Der im Oberweingartenweg gelegene Mischwasserkanal verfügt über eine ausreichende Dimensionierung um die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers zu gewährleisten. Für den Kanal liegt eine Netzgenehmigung gemäß § 58 Landeswassergesetz vor.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen eines Bebauungsplanes darzustellen. Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen in Bezug auf ausgeübte Nutzungen (s. Abschnitt 7.1), den Verkehr (s. Abschnitt 7.2), das Klima (s. Abschnitt 7.3), bodenordnende Maßnahmen (s. Abschnitt 7.4) und Kosten (s. Abschnitt 7.6) aufgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden ausführlich im Umweltbericht dargestellt, so dass hier lediglich auf die Umsetzung der Ausgleichsregelung eingegangen wird (s. Abschnitt 7.5).

7.1 Wesentliche Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die bisherige Freibadnutzung weiterhin zu und ermöglichen darüber hinaus eine Erweiterung der Nutzungsarten sowie eine Erweiterung des für Liegeflächen nutzbaren Bereiches. Wesentliche Auswirkungen auf die westlich des Plangebietes gelegene Bebauung an der Drachenfelsstraße werden durch die Festsetzungen nicht ausgelöst. Da in dem vorliegenden Entwurf die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad und 1 (siehe Kapitel 5.1) auf den zentralen Bereich des Plangebietes beschränkt ist, wird eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Immissionen, denen die westlich angrenzende Bebauung ausgesetzt ist, als nicht erforderlich angesehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird lediglich eine zusätzliche Liegefläche festgesetzt, von deren Nutzung keine massiven zusätzlichen Lärmemissionen erwartet werden. Vor dem Hintergrund der Ertüchtigung des bestehenden Freibadstandortes ist eine möglicherweise auftretende leichte Zunahme der Lärmemissionen hinzunehmen.

7.2 Verkehr

Erschlossen wird das Plangebiet über den Oberweingartenweg. Dieser ist für die Besucher des Bades nur bis zu dem bestehenden Parkplatz nördlich des Freibades befahrbar. Dieser Parkplatz bietet genügend Fläche für die durch die zusätzlichen Nutzungen erforderlichen Stellplätze. Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Erweiterungsmöglich-

keiten des Freibades lassen keinen massiven Anstieg der Besucherzahlen zu. Die bestehende Erschließung wird daher als hinreichend leistungsfähig erachtet.

7.3 Klima

Dieser Bebauungsplan wirkt sich auf das Klima nicht abwägungserheblich aus. Da bislang noch kein Klimaschutzkonzept für das Stadtgebiet besteht und es sich bei diesem Bebauungsplan um die Ertüchtigung eines bereits bestehenden Komplexes handelt, werden spezielle Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, oder solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bebauungsplanaufstellung hat auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie keine wesentlichen Auswirkungen.

7.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich. Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Königswinter. Lediglich eine Parzelle dient Versorgungsträgern und ist auch in deren Eigentum.

7.5 Ausgleichsregelung

Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen sowohl im Plangebiet als auch außerhalb des Gebietes vollständig ausgeglichen. Die Maßnahmen werden in Kapitel 5.3 des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt.

Der Ausgleich wird somit zum einen durch Festsetzungen in diesem Bebauungsplan gesichert, zum anderen durch vertragliche Vereinbarungen im Rahmen städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB.

7.6 Kosten

Der Stadt Königswinter entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Planungskosten. Darüber hinaus entstehen Kosten für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (s. 7.5 Ausgleichsregelung). Inwiefern Kosten für die Nutzung des nördlich gelegenen Parkplatzes und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung anfallen ist derzeit noch nicht abzuschätzen.

Hinsichtlich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 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 Versorgungsträger an.