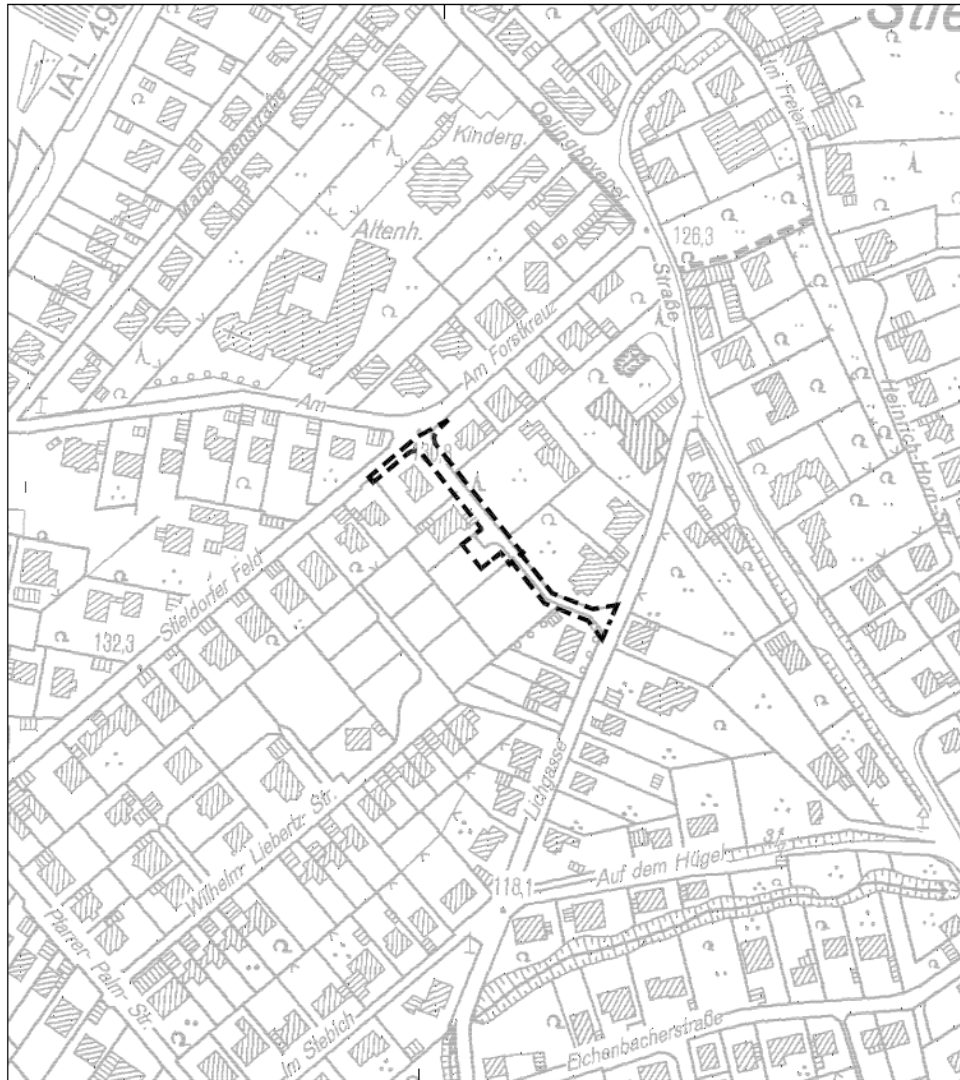




6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50/3 »Im Stieldorfer Feld«
Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch



Inhalt

Inhalt 2

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit.....	3
2 Geltungsbereich	3
3 Räumliche und strukturelle Situation.....	3
3.1 Funktion und Umfeld.....	3
3.2 Erschließung	3
3.3 Eigentumsverhältnisse.....	4
4 Baurechtliche Situation	4
4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.....	4
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
4.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch	4
4.3.1 Bebauungspläne	4
4.4 Denkmalpflege	4
5 Planungsziele	4
6 Planungsalternativen.....	5
7 Inhalte des Bebauungsplans.....	5
7.1 Art der bauliche Nutzung	5
7.2 Verkehrsflächen	5
8 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
8.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt.....	5
8.1.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	6
8.1.2 Auswirkungen auf den Boden und Wasser	6
8.1.3 Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter	6
8.1.4 Auswirkungen auf Luft und Klima	6
8.1.5 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete	6
8.2 Verkehrliche Auswirkungen	6
8.3 Schall	7
9 Planungsschäden, Entschädigungen.....	7
10 Städtebauliche Kennwerte	7
11 Verfahren der Bebauungsplanänderung.....	7
11.1 Wahl des Verfahrens	7
11.2 Verfahrensverlauf.....	8
12 Rechtsgrundlagen	9

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit

Die Straße „An der Obstwiese“ soll 2016 als Straße ohne Durchgangsverkehr ausgebaut werden. Die Stadt Königswinter legt mit der Bebauungsplanänderung die Grundlage für die öffentliche Erschließung von zwei Grundstücken den rechtssicheren Ausbau der Straße „An der Obstwiese“, einschließlich der Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß BauGB.

Die zu erschließenden Grundstücke (Gemarkung Oelinghoven, Flur 2, Flurstücke 1263 und 1264) liegen im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans (Nr. 50/3 „Im Stieldorfer Feld“) an der Wegeverbindung „An der Obstwiese“. In der Mitte der Wegeverbindung wurden die Flächen für einen geplanten Wendehammer bereits herausparzelliert. Die Straße „An der Obstwiese“ sollte gemäß dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 50/3 „Im Stieldorfer Feld“ in einem Wendehammer enden und bis zur „Lichgasse“ als Fußweg fortgeführt werden. Ein Teil dieses festgesetzten Fußwegs diente bereits vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans der Erschließung einer rechtmäßig errichteten Garage.

Der Verwaltung liegt ein Antrag vor, für zwei durch Teilung, unter Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße von 500 qm, entstandene Baugrundstücke (Gemarkung Oelinghoven, Flur 2, Flurstücke 1263 und 1264) eine öffentliche Erschließung zu ermöglichen.

Es ist geplant, die Straße etwa im Bereich der Verlängerung der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1264 (Grundstücksaufteilung zum Satzungsbeschluss) weiterhin abzubinden um Durchgangsverkehre zu vermeiden.

In der Mitte der Wegeverbindung ist bereits eine Fläche für einen Wendehammer herausparzelliert. Die Form des Wendehammers entspricht den heute üblichen Maßen, entspricht aber nicht der bisher festgesetzten Verkehrsfläche. Daher *wird* der Bereich des herausparzellierten, aber bisher anders festgesetzten Wendehammers in die Änderung einbezogen.

2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst ein Gebiet von etwa 0,08 ha und umfasst die Flurstücke 554, 556, 890, 891, 892, 1182, 1183 tw. der Flur 2 der Gemarkung Oelinghoven. Die Flurstücke 1263 und 1264 selbst grenzen direkt an den Änderungsbereich, sind jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

3 Räumliche und strukturelle Situation

3.1 Funktion und Umfeld

Das Plangebiet liegt in einem überwiegend durch Wohnen geprägten zentralen Bereich des Stadtteils Königswinter-Stieldorf.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus der geplanten und teilweise bereits befestigten Verkehrsfläche „An der Obstwiese“ und liegt zwischen den Straßen „Am Forstkreuz“ und „Lichgasse“. Die Planung *erschließt* die Flurstücke 1263 und 1264 und schafft die Voraussetzung für den Ausbau einer *mit Kraftfahrzeugen jeweils bis zu einem Poller oder*

einem Bügel befahrbaren Wegeverbindung ohne Durchgangsverkehr zur Straße „Lichgasse“.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Gemarkung Oelinghoven, Flur 2, Flurstücke 554, 556, 890, 891, 892, befinden sich im Eigentum der Stadt Königswinter. Die Grundstücke Gemarkung Oelinghoven, Flur 2, Flurstücke 1182, 1183 tw. befinden sich in Privateigentum.

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) fest. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Königswinter, der am 23.04.1974 bekannt gemacht wurde. Für das Plangebiet trifft der Flächennutzungsplan folgende Aussagen: Im Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch

4.3.1 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50/3 „Im Stieldorfer Feld“, bekanntgemacht am 15.10.1979.

4.4 Denkmalpflege

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

5 Planungsziele

Planungsziele sind die Schaffung der planungs- und erschließungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau einer öffentlichen Erschließung von zwei zu bebauenden Grundstücken und eines Wendehammers, der den heute üblichen Maßen entspricht. Des Weiteren *werden* die Voraussetzungen für den Ausbau einer Wegeverbindung ohne Durchgangsverkehr geschaffen.

6 Planungsalternativen

Eine private Erschließung der Grundstücke über Geh- Fahr- und Leitungsrechte neben der städtischen Wegeverbindung hätte zu einer deutlich größeren befestigten Fläche geführt. Damit wären zusätzliche Bodenversiegelungen verbunden gewesen.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art der bauliche Nutzung

Der im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Wendehammer entspricht nicht der für den Bau des Wendehammers herausparzellierten Fläche und zum Bau benötigten Fläche. Die Verkehrsfläche, die für den Bau nicht mehr benötigt wird, wird vollständig mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bleiben alle inhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 50/3 „Im Stieldorfer Feld“ erhalten.

7.2 Verkehrsflächen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind Verkehrsflächen einschließlich eines geplanten Wendehammers festgesetzt. Etwa in der Mitte der Wegeverbindung ist bereits eine Fläche für einen Wendehammer herausparzelliert. Die Form des herausparzellierten Wendehammers entspricht den heute üblichen Maßen, aber nicht der bisher festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Es wird von der Straße „Am Forstkreuz“ bis zur „Lichgasse“ eine Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Durch *Poller*, *Bügel* oder *ähnliche Einbauten*, die etwa in Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 1264 (Stand zum Satzungsbeschluss) in den Straßenraum eingebaut werden sollen, sollen Durchgangsverkehre mit *Kraftfahrzeugen* verhindert werden.

Ein sich anschließender Punkt auf geplante Hinweise wurde gestrichen, da keine Hinweise erforderlich sind.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

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

8.1.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Der Bebauungsplan betrifft eine bereits heute kontinuierlich als teilweise befestigte schmalere Erschließungsstraße ausgebaute und im weiteren Verlauf als Fußweg genutzte Wegeverbindung.

8.1.2 Auswirkungen auf den Boden und Wasser

Die Bebauungsplanänderung stellt bezogen auf die zu versiegelnden Flächen eine Klarstellung dar. Es erfolgt keine nennenswerte Ausweitung von Flächen gegenüber dem bereits im Bebauungsplan Nr. 50/3 „Stieldorfer Feld“ festgesetzten Bestand versiegelter Flächen. Beeinträchtigungen oder Gefährdungen entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht. Aufgrund der überwiegend gegebenen Bodenversiegelungen sind die Grundwasserneubildung und die Retentionsfunktion bereits reduziert. 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

Durch die Bebauungsplanänderung wird es zu keiner relevanten Erhöhung des PKW-Aufkommens und zusätzlichen Lärmemissionen kommen, da eine privatrechtliche Erschließung der Grundstücke bereits möglich gewesen wäre. Die Mindestgrundstücksgrößen von 500 qm bleiben im Übrigen erhalten.

Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

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

8.1.4 Auswirkungen auf Luft und Klima

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass sich die Bebauungsplanänderung auf Luft und Klima abwägungserheblich auswirkt.

8.1.5 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Umsetzung der Bebauungsplanänderung bei bestimmten Arten oder bei den maßgeblichen Biototypen Konflikte mit dem Schutzziel und Schutzzweck des FFH-Gebietes hervorruft (siehe unten unter dem Gliederungspunkt „Wahl des Verfahrens“). Die Bebauungsplanänderung hat auf Natura-2000-Gebiete keine Auswirkungen.

8.2 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird es zu keiner relevanten Erhöhung des PKW-Aufkommens und zusätzlichen Lärmemissionen kommen, da eine privatrechtliche Erschließung der Grundstücke bereits möglich gewesen wäre. Die Mindestgrundstücksgrößen von 500qm bleiben im Übrigen erhalten.

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich auf die Stärke der Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehre daher nicht aus. Auch Verkehrsverlagerungen sind aufgrund der Festsetzungen nicht zu erwarten.

Der Ausbau der Wegeverbindung als Straße ohne Durchgangsverkehr stellt eine Verbesserung der örtlichen Verhältnisse für Fuß- und Radfahrer dar. Dies ist die Voraussetzung

für Verlagerungen des Verkehrs auf umweltfreundliche Mobilitätsformen. Die positiven Auswirkungen überwiegen damit.

8.3 Schall

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

9 Planungsschäden, Entschädigungen

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

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

10 Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte

Gebietsteil	m ²	%
Straßenverkehrsfläche	708	89
Allgemeines Wohngebiet (WA)	85	11
	793	100

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) wurde gestrichen und die Zahlen angepasst.

11 Verfahren der Bebauungsplanänderung

11.1 Wahl des Verfahrens

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/3 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Die Bebauungsplanänderung dient der Neuordnung von Verkehrsflächen und der öffentlichen Erschließung von vorhandenem Bauland. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/3 ist daher ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist rund 793 m² groß. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Änderung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8. i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Nach der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz, Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.18 -) kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten nicht vorliegen, wenn die in Bebauungsplänen auszuweisenden Baugebiete einen Mindestabstand von 300 m zu den Natura-2000-Gebieten einhalten (ebd., Nr. 4.2.2). Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet „Siebengebirge“, Kennziffer DE-5309-301). Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im geschlossenen bebauten Siedlungsbereich und der Entfernung zum FFH-Gebiet von ca. 1,9 km kann davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.

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

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Außerdem ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

11.2 Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 09.12.2015 das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50/3 eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 13.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Außerdem ist ortsüblich bekanntgemacht worden, wo und wie sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist vom 29.02.2016 bis zum 29.03.2016 zur Planung äußern konnte. Die Beteiligung der Behör-

den und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.02.2016 angestoßen und es wurde eine Frist bis zum 29.03.2016 gesetzt.

Die Bebauungsplanänderung wurde am 20.06.2016 vom Rat der Stadt Königswinter als Satzung beschlossen.

12 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) geändert worden ist.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.