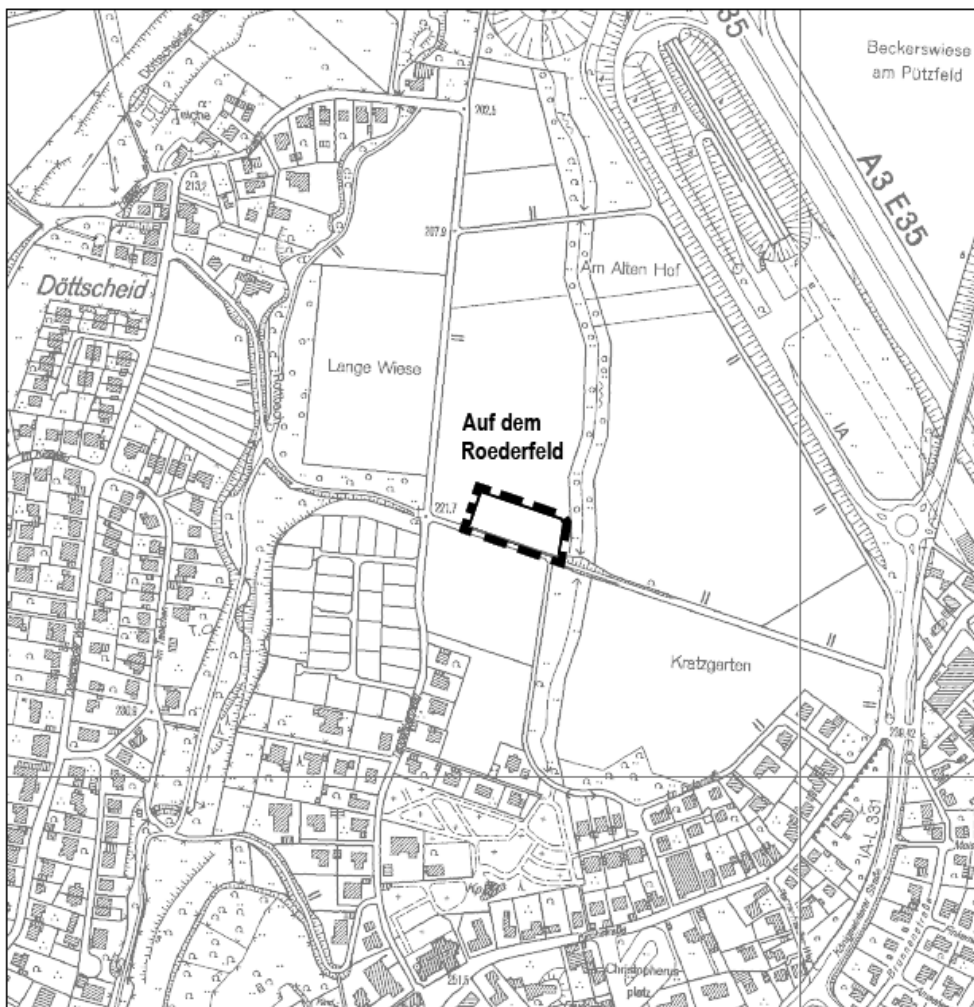




**Bebauungsplan Nr. 70/28 „Multifunktionsportanlage, Auf dem Roederfeld“
im Stadtteil Ittenbach**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch,
Fassung zum Satzungsbeschluss



Inhalt

1	Planungsanlass	3
2	Standortalternativen.....	3
3	Geltungsbereich.....	3
4	Räumliche und strukturelle Situation	4
5	Baurechtliche Situation	4
5.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	4
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
5.3	Satzungen nach dem Baugesetzbuch	5
5.4	Landschaftsschutzgebiet	5
5.5	Denkmalpflege	5
5.6	Wasserrecht	5
6	Planungsziele	6
7	Planungsalternativen	6
8	Inhalte der Bebauungsplans	7
8.1	Maß der bauliche Nutzung.....	7
8.2	Fläche für Sport- und Spielanlagen	7
8.3	Verkehrsflächen	7
8.4	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ...	8
9	Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans	9
10	Städtebauliche Kennwerte.....	11
11	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	11
11.1	Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	11
11.2	Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr	11
11.3	Wesentliche Auswirkungen auf die Geräuschsituation.....	12
12	Planungsschäden, Entschädigungen	12
13	Verfahrensverlauf	12
14	Rechtsgrundlagen.....	13
15	Anlagen.....	13

1 Planungsanlass

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 dem Naturschutzgebiet Siebengebirge ist die Stadt Königswinter mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen ein beliebter Wohnstandort.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70/28 war 2013 die geplante Umsetzung der Sportstättenkonzeption. Als Ersatz für entfallende Sportplätze sollen zukünftig neue, den Bedürfnissen der Bevölkerung angepasste Sportflächen geschaffen werden. Die bestehenden, nicht stark frequentierten Sportanlagen im Stadtgebiet sollen zu Wohnbauzwecken genutzt werden können, um so auch die Einrichtung neuer Sportflächen finanziell leistbar zu machen. Die Sportstättenkonzeption wurde aufgestellt, um den Einwohnern langfristig Sportanlagen zur Verfügung stellen zu können, die den heutigen Rahmenbedingungen in Anzahl und Ausstattung entsprechen. Die bestehenden, nicht mehr zeitgemäßen und groß dimensionierten Sportanlagen sollen in diesem Zuge teilweise umgebaut oder umgenutzt werden. Im Stadtteil Ittenbach ist die Planung am weitesten fortgeschritten.

2 Standortalternativen

Aufgrund der Landschafts- und Naturschutzgebiete um den Siedlungsbereich von Ittenbach, der Eigentumsverhältnisse, der aus Schallschutzgründen erforderlichen Abständen zu den Siedlungsbereichen von Ittenbach konnten keine alternativen Standorte gefunden werden.

Die Sportfläche war zunächst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 70/27 „Geplante Sportanlage auf der Elsterother Bitze“ im Bereich des Flurstücks 32, Flur 3, Gemarkung Ittenbach geplant. Da diese Fläche jedoch nicht mehr zur Verfügung stand, wurden weitere freie Flächen in Ittenbach auf ihre Eignung als potenzielle Sportfläche geprüft. Aufgrund der Lage Ittenbachs inmitten von FFH- und Naturschutzgebieten und der überall ausgeübten Wohnnutzung, die mit der lärmemittierenden Nutzung einer Multifunktionssportanlage nicht kompatibel ist, müssen viele Flächen ausgeschlossen werden. Zudem stehen viele Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird in der Planzeichnung festgesetzt. Er liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Ittenbach und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 112, Flur 6, Gemarkung Ittenbach.

Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Böschungsoberkante des Elsterbaches begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich durch eine landwirtschaftliche Straße begrenzt. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtteils Ittenbach am Westufer des Elsterbachs, eines Zuflusses des Rottbachs.

Das Siebengebirge teilt die Stadt Königswinter in Talbereich und Bergbereich. Der Stadtteil Ittenbach liegt im Bergbereich. Er verfügt über eine Grundschule, zwei Kindergärten, zwei Kirchen, und ein kleines Geschäftszentrum (Nahversorgung). Durch die Nähe zur Autobahn 3 ist der Ortsteil sehr gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Landesstraße 331 verbindet den Ort mit den Zentralen Versorgungsbereichen Oberpleis und Königswinter und stellt gleichzeitig eine wichtige Verbindung zur B 42 in Richtung Bonn und Bad Honnef dar. Der Busbahnhof Ittenbach befindet sich in etwa 400m Entfernung. Hier bestehen Verbindungen nach Königswinter (Umstiegsmöglichkeiten nach Bonn, Sieburg, Köln, Koblenz) und nach Oberpleis (Umstiegsmöglichkeiten nach Thomasberg, Niederdollendorf und Hennef). Darüber hinaus besteht eine Direktverbindung nach Sieburg über Thomasberg).

Westlich des Geltungsbereichs ist in den letzten Jahren das Neubaugebiet Taubenbergweg entstanden. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze führt ein Wanderweg (Westerwald-Hauptwanderweg Königswinter-Herborn) vorbei.

5 Baurechtliche Situation

5.1 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 Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) mit einer Überlagerung durch die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) fest.

Es wurde eine Anfrage gem. § 34 LPIG gestellt. Mit Schreiben vom 16.11.2016 wurde unter Auflagen eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet durch die Bezirksregierung Köln – Höhere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt und auch die Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung wurde mit Bezug auf diese Voraussetzungen mit Schreiben vom 17.11.2016 durch die Regionalplanungsbehörde bestätigt.

Der Bebauungsplan und die vorlaufende 74. Flächennutzungsplanänderung entsprechen unter Berücksichtigung von Auflagen der Höheren Naturschutzbehörde diesen Zielen der Raumordnung.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23.04.1974 wirksam. Am 27.01.2018 erfolgte eine Neubekanntmachung. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan seit dem 23.04.1974 nicht geändert worden.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Im Parallelverfahren (74. FNP-Änderung) soll die Flächennutzungsplandarstellung in eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung MultifunktionsSportanlage geändert werden. Des Weiteren soll der Gehölzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden.

5.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Für den Verfahrensbereich existiert keine Satzung nach dem Baugesetzbuch.

5.4 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006. Das Landschaftsschutzgebiet erfasst die Fläche nördlich des Wirtschaftswegs. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde von der Höheren Landschaftsbehörde mit Schreiben vom 16.11.2016 unter der Voraussetzung, dass eine effektive Vernetzung zweier ICE-Ausgleichsflächen durch eine fünfzeilige Eingrünung erfolgt, in Aussicht gestellt.

5.5 Denkmalpflege

Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Katholische Kirche „Zur schmerzhaften Mutter“ (350 m). Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der Art der geplanten Bebauung und der Lage der Kirche ausgeschlossen werden. Bodendenkmale sind in diesem Bereich nicht bekannt.

5.6 Wasserrecht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass der Boden schwach bis sehr schwach durchlässig ist (siehe Bodengutachten Spitzlei & Jossen Ingenieurgesellschaft mbH). Daher ist eine Versickerung problematisch und es bietet sich die geregelte Sammlung und Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter (Elsterbach) an. Dieser befindet sich östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend. Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in den Bach haben bereits Vorabstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde (Rhein-Sieg-Kreis, Herrn Jacobi) stattgefunden.

Vom Ingenieurbüro Osterhammel GmbH wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt. Es wurde dabei festgestellt, dass das anfallende Regenwasser nicht ohne eine Rückhaltung in den Elsterbach eingeleitet werden kann. Das Entwässerungsgutachten stellt ein erforderliches Rückhaltevolumen des Regenwassers von 14 m³ bei einer gedrosselten Abgabe des Regenwassers in den Elsterbach von maximal 10 l/s und einer Häufigkeit der Überschreitung des Rückhaltevolumens mit diesen Werten von einem Mal in zwei Jahren fest. Nach Aussage des Entwässerungsgutachters wurden diese Werte ebenfalls mit der Unteren Wasserbehörde (Rhein-Sieg-Kreis, Herrn Jacobi) abgestimmt.

Um das erforderliche Rückhaltevolumen zu erreichen, ist die Errichtung von drei Rückhaltegräben am nördlichen Rand des Geltungsbereiches im Bereich des Grünsaums (siehe Kapitel 8.4) geplant. Im Bereich des Sportplatzes und des Parkplatzes soll das anfallende Wasser über Drainagen abgeleitet werden. Das Regenwasser, einschließlich des aus der

Platzdrainage anfallenden Wassers, wird über die Modellierung des Geländes in diese Rückhaltemulden geführt. Das hier gesammelte Regenwasser wird dann gedrosselt über KG-Rohre, DN 100 mm abfließen, wobei die Drosselung durch Kanalrohrdeckel, die mit unterschiedlich großen, kreisrunden Öffnungen versehen werden, erzielt wird (Öffnung 1. Abflussrohr: $\varnothing = 4 \text{ cm} \rightarrow F = 12,6 \text{ m}^2$; Öffnung 2. Abflussrohr: $\varnothing = 6 \text{ cm} \rightarrow F = 28,3 \text{ m}^2$; Öffnung 3. Abflussrohr: $\varnothing = 8 \text{ cm} \rightarrow F = 50,3 \text{ cm}^2$). Der Zufluss zum Elsterbach erfolgt dann über die Böschung am nordöstlichen Rand des Planungsgeländes, wobei vor dem Rohrauslauf ein fächerförmig gestaltetes Feld aus Basaltbruchsteinen (Korngrößenbereich 150 – 300 mm) Auskolkungen verhindern, und gleichzeitig einen möglichst breitflächigen Abfluss des Wassers bewirken wird. Die Rückhaltemulden werden mit einer Grundfläche von 6,0 x 1,0 m, einer Böschungsneigung von 1:2 (an der Seite des Auslaufs 1:1) und einer Einstauhöhe von 0,40 m angelegt. Somit ergibt sich ein Gesamtrückstauvolumen von 14,13 m³. Der Wasserabfluss aus der Rückhalteeinrichtung wird auf unter 10 l/s begrenzt.

Die gesamte Entwässerungsanlage wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Entwässerungsanlage die im Böschungsbereich des Elsterbaches befindliche ICE-Ausgleichsfläche nachhaltig beeinträchtigt wird.

6 Planungsziele

Ziel ist es, den derzeit bestehenden Sportplatz Ittenbach umzunutzen und teilweise als Wohnbaufläche auszuweisen. Für den entfallenden Sportplatz Ittenbach soll eine sog. ‚Multifunktionssportfläche‘ als verkleinerte Ersatzsportfläche auf einer Ackerfläche in der Nähe des Taubenbergwegs errichtet werden (Gewannbezeichnung ‚Auf dem Roederfeld‘).

Ziel des Bebauungsplans Nr. 70/28 ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Multifunktionssportanlage.

Die Erforderlichkeit der vorliegenden Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich aus dem Ziel, die Voraussetzungen für den Bau eines neuen Sportplatzes im siedlungsnahen Außenbereich zu schaffen.

Im Zuge der Sportplatzkonzeption befinden sich zudem bereits die 72. Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan Nr. 70/26 ‚Geplantes Wohngebiet auf dem Sportplatz‘ (Bisheriger Sportplatz Ittenbach) parallel im Aufstellungsverfahren.

7 Planungsalternativen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB müssen die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommenden und sich wesentlich unterscheidenden Lösungen dargelegt werden (Planungsalternativen).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70/27 wurden Alternativstandorte in Abstimmung mit Flächeneigentümern sowie der Unteren Naturschutzbehörde und Oberen Naturschutzbehörde geprüft (Siehe 2 Standortalternativen).

Außerdem wurden unterschiedliche Varianten der Gestaltung und Eingrünung des jetzigen Standorts geprüft; unter anderem eine zusätzliche Eingrünung entlang des Wirtschaftsweges. Dies hätte zu einer tatsächlichen Vernetzung der bereits vorhandenen ICE-Ausgleichsflächen geführt. Da der Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche diesen Bereich für die Bewirtschaftung seiner Flächen benötigt, war für ihn eine solche Eingrünung nicht tragbar. Des Weiteren wurde eine Variante geprüft, bei der durch die Anordnung der Stellplatzfläche und der Fläche des Multifunktionssportplatzes zwei Versätze entstanden wären. Diese hätten dazu geführt, dass die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erschwert worden wäre. Aufgrund dessen wurde die Planung so angepasst, dass eine klare und gerade Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche hin erfolgt.

8 Inhalte der Bebauungsplans

8.1 Maß der bauliche Nutzung

In den textlichen Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 226 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert werden.

8.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen

In dem Bebauungsplan wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Multifunktionssportanlage festgesetzt. Der Multifunktionssportplatz dient dem Schul- und Freizeitsport.

Bauliche Anlagen schließlic der erforderlichen Nebenanlagen sind auf dieser Fläche zulässig, solange sie mit der Zweckbestimmung „Multifunktionssportanlage“ vereinbar sind. Die Errichtung von Gebäuden ist nicht zulässig. Zu Gebäuden zählen auch Sanitär-, Umkleide- und Gerätegebäude.

Gemäß des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (HKR-Landschaftsarchitekten 2018) ist die Fläche mit einer infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigung anzulegen. Hierdurch sollen die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima reduziert werden.

8.3 Verkehrsflächen

An den Wirtschaftsweg angrenzend setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Als Zweckbestimmung wird „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die Fläche soll den Charakter eines Abhol- und Bring-Parkplatzes aufweisen. Die Verkehrsfläche ist als wassergebundene Decke, mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen oder sonstiger wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen. Lediglich im Bereich der Zufahrt (100 m²) ist ein wasserundurchlässiger Belag zulässig.

8.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

In dem Bebauungsplan wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Errichtung eines Gehölzstreifens soll dazu beitragen, die vorhandenen ICE-Ausgleichsflächen zu verbinden.

Folgende textliche Festsetzungen werden entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (HKR-Landschaftsarchitekten 2018) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die nachfolgend festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag, fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt der Begründung des Bebauungsplans bei.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Vegetationsfläche (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern) zur Vernetzung mit vorhandenen Gehölzstreifen zu gestalten. Es ist ein fünfseitiger Gehölzstreifen mit standorttypischen Laubgehölzen zuzüglich eines ca. 3,5 m breiten Saums anzulegen. Die Vegetationsfläche beträgt insgesamt 1850 m². Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen, bodenständigen Arten zu ersetzen.

Gehölzanpflanzung:

Der Gehölzstreifen besitzt eine Flächengröße von 1.430 m². Die Arten für die Gehölzanpflanzung sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche/ Vogelbeere
Pyrus communis Wildbirne
Malus sylvestris Wildapfel

Sträucher:

Corylus avellana Haselnuss
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Roter Holunder
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea Blut-Hartriegel
Rosa canina Hunds-Rose

Gehölzgröße/ Pflanzverhältnis:

Die Bäume 2. Ordnung sind als Heister, zwei bis drei Mal verpflanzt, mit einer Größe von 150-200 cm in unregelmäßigen Trupps zu fünf bis sechs Pflanzen und einem Anteil von 50 Prozent anzupflanzen.

Saum:

Die Saumfläche besitzt eine Größe von 420 m² ist mit Regiosaatgut (UG 07 - Rheinisches Bergland) anzusäen. Der Saum ist einmal pro Jahr ab September zu mähen. Zur Aushagerung des Bodens ist das Mahdgut zu entfernen. Eine Düngung oder Anwendung von Pflanzenschutzmitteln hat zu unterbleiben.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode zu beginnen. Alle Pflanzmaßnahmen müssen somit spätestens neun Monate nach Bauende abgeschlossen sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.“

9 Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans

Im Folgenden werden Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans gegeben.

Ingenieurgeologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdbebengefährdung

Informationen hinsichtlich der Erdbebengefährdung sind der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu entnehmen.

Recyclingbaustoffe und Bodenaushub

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung des Grundstückes anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Gewässerschutz

Während der Bauarbeiten sind Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.

Immissionsschutz

Die Nutzung der Multifunktionssportfläche ist nicht uneingeschränkt möglich. Die Betriebszeiten der Multifunktionssportfläche sind in der Baugenehmigung einzuschränken auf folgende Zeiten außerhalb der Ruhezeiten:

Werktags	8 bis 22 Uhr
Sonn- und Feiertags	9 bis 22 Uhr

Geplante Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone (WSZ) III B. Hieraus können sich über die einzuhaltenden Gesetze (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz) hinaus Nutzungseinschränkungen ergeben. Es wird empfohlen, die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu kontaktieren.

Schutzzaun

Östlich angrenzend an das Plangebiet ist am östlichen Rand des Plangebietes entlang des Uferrandstreifens mit Gehölzen vor Aufnahme der Bautätigkeit ein Bauzaun (45 lfm) zum Schutz des Uferrandstreifens aufzustellen (Mobile Rahmenelemente aus Kunststoff oder Stahl, Zaunhöhe: 2,00 m).

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD zu nutzen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Weitere Informationen sind auf der Internetseite des KBD zu finden.

10 Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte (gerundet)

Gebietsteil	ha	%
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,19	50
Flächen für Sport- und Spielanlagen	0,15	39
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,04	11
Summe	0,38	100

11 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen dieses Bebauungsplans dargestellt. Sie betreffen neben den Schutzgütern, den Verkehr und die Geräuschsituation.

11.1 Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis j) sind in Kapitel 3 des Umweltberichts (Teil II der Begründung) dargelegt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans führen im Falle der Realisierung zur Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen.

Bedingt durch die Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung von Bodenflächen infolge Erschließung und Bebauung im Plangebiet finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 13ff BNatSchG der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und dem damit verbundenen planerischen Folgenbewältigungsprogramm unterliegen.

Für die Errichtung von Schutzzäunen zur Begrenzung des Baufeldes (45 lfm) und die Anpflanzung der Landschaftshecke mit Saum (1.850 m²) belaufen sich die Kosten auf rund 14.075,00 Euro.

11.2 Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr

Infolge der geplanten Ausweisung eines Bring- und Abholparkplatzes wird es zu keiner erheblichen Erhöhung des KFZ-Verkehrs kommen. Aufgrund dessen wird es voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr durch die Umsetzung des Bebauungsplans geben.

11.3 Wesentliche Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Die Schalltechnische Untersuchung (Schallschutz.biz 2018) lässt erkennen, dass die Nutzung der Sportanlage nicht gänzlich uneingeschränkt erfolgen kann, ohne dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete in den Ruhezeiten am Morgen und während der Nachtzeit überschritten werden. Demzufolge müssen die Nutzungszeiten der Anlage eingeschränkt werden. Da die Nutzungszeitenregelung nicht in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt werden kann, wird hier lediglich ein Hinweis gegeben. Die Nutzungseinschränkung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Genehmigungsbehörde auferlegt werden.

12 Planungsschäden, Entschädigungen

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

13 Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 11.04.2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70/28 „Multifunktionsportanlage, Auf dem Roederfeld“ eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 23.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Außerdem ist ortsüblich bekanntgemacht worden, wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligen kann.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.05.2018 sind die Unterlagen der Aufstellung des Bebauungsplans mit dem 25.05.2018 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt worden. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 15.06.2018 Gelegenheit, zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.05.2018 frühzeitig an der Aufstellung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15./16.06.2019 sind die Unterlagen der Aufstellung des Bebauungsplans mit dem 24.06.2019 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 26.07.2019 Gelegenheit, zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 24.06.2019 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden. Sie konnten mit Frist bis zum 26.07.2019 zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Stellung nehmen.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung vom 11.09.2019 zur Kenntnis genommen.

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung vom 30.09.2019 nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange den Bebauungsplan Nr. 70/28 „Multifunktions-sportanlage, Auf dem Roederfeld“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am 29.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

14 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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.

15 Anlagen

Bebauungsplan Nr. 70/28 „Multifunktions-sportanlage, Auf dem Roederfeld“ im Stadtteil Ittenbach, Stadt Königswinter: Schalltechnische Untersuchung nach 18. BImSchV des Büro Schallschutz.biz (Stand: 21.09.2018):

Entwässerung Multifunktionsplatz Königswinter-Ittenbach: Ermittlung von Abflussmengen und Rückhaltevolumen des Ingenieurbüro Osterhammel GmbH (Erläuterungsbericht Stand: 25.05.2019).

Geologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 70/28 Multifunktions-sportanlage „Auf dem Roederfeld“ Königswinter-Ittenbach des Büro Spitzlei & Jossen Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 12.09.2018).

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplans Nr. 70/28 „Multifunktions-sportanlage, Auf dem Roederfeld“ im Stadtteil Ittenbach des Büro HKR-Landschaftsarchitekten (Stand: 08.10.2018)