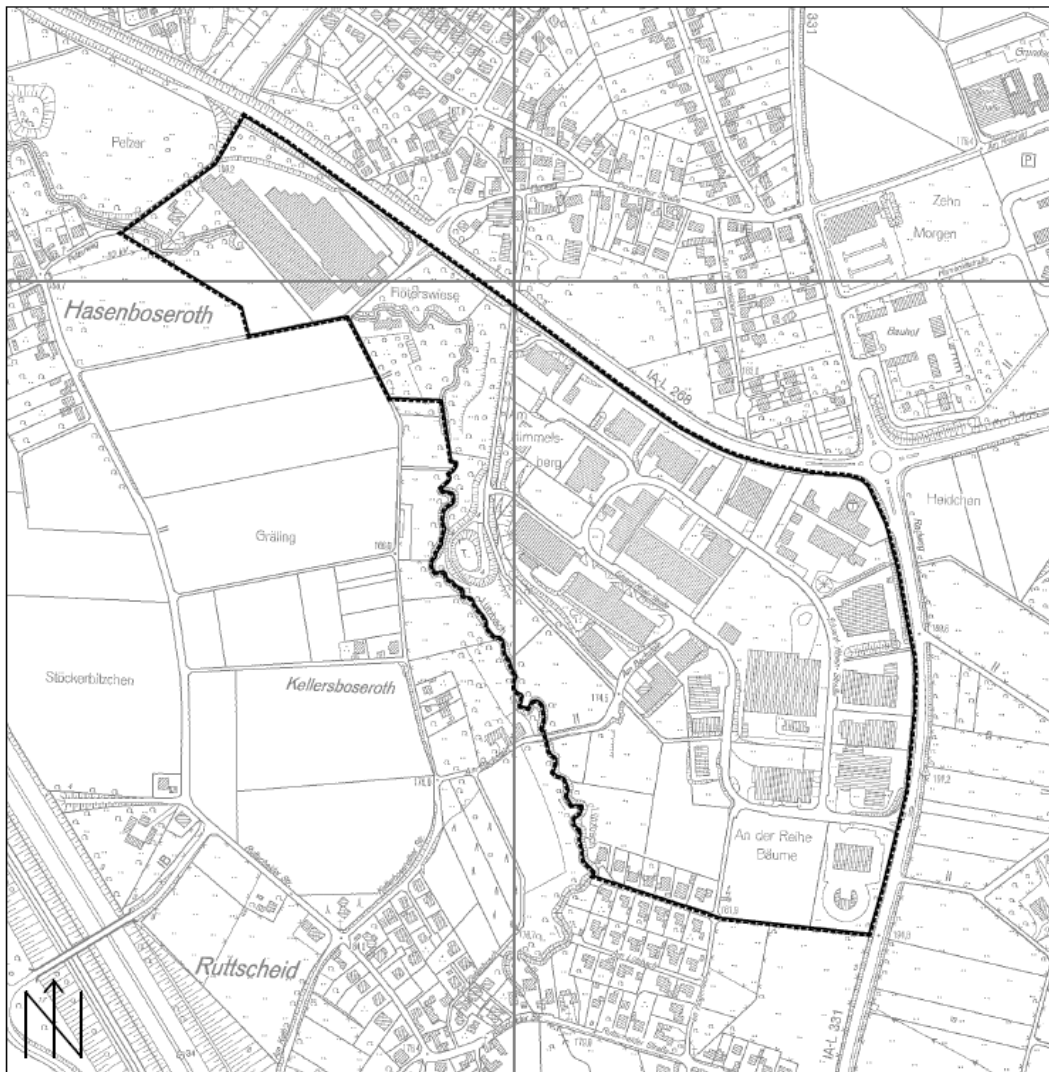




**Bebauungsplan Nr. 60/19 „Gewerbepark Oberpleis“  
6. Änderung im Stadtteil Oberpleis**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Ausfertigung)



## Inhalt

1	Planungsanlass .....	3
2	Standortalternativen.....	3
3	Geltungsbereich.....	3
4	Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	3
4.1	Nutzung, Funktion und Umfeld .....	3
5	Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen .....	4
5.1	Regionalplan .....	4
5.2	Landesplanung .....	5
5.3	Flächennutzungsplan.....	6
5.4	Bebauungsplan Nr. 60/19 „Gewerbepark Oberpleis“ .....	6
5.5	Berücksichtigung informeller Planungen .....	7
5.6	FFH- und Naturschutzgebiete.....	8
5.7	Landschaftsschutzgebiet .....	8
5.8	Denkmalschutz .....	8
6	Planungsziele .....	8
7	Planungsalternativen .....	8
8	Inhalte der Bebauungsplanänderung .....	9
8.1	Änderung der textlichen Festsetzungen .....	9
8.2	Fortbestand textlicher Festsetzungen.....	14
9	Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans .....	14
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	15
10.1	Wesentliche Auswirkungen auf heute ausgeübte und künftige Nutzungen .....	15
10.2	Verkehrliche Auswirkungen .....	15
10.3	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt.....	15
11	Planungsschäden, Entschädigungen .....	16
12	Verfahren der Bebauungsplanänderung .....	16
12.1	Art des Verfahrens .....	16
12.2	Verfahrensverlauf.....	17
13	Rechtsgrundlagen.....	18
Anlage	.....	19

## **1 Planungsanlass**

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 02.07.2018 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter als Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Königswinter beschlossen. Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine aktualisierte sogenannte Königswinterer Liste mit einer Auflistung der in Königswinter zentren-/nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung gegeben (siehe Einzelhandelskonzept 2018, S. 99-100). Demnach sollten die derzeitigen Entwicklungen am Standort „Im Mühlenbruch“ sowie in den Gewerbegebiet „Krahhfeld“, Gewerbegebiet „Siebengebirge“<sup>1</sup> und „Wahlfeld“ nicht fortgesetzt werden. Es wird empfohlen, alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend für die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Vor dem Hintergrund dieser Empfehlung wurde der Bebauungsplan Nr. 60/19 einschließlich seiner Änderungen überprüft. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/19 soll der Bebauungsplan an das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter angepasst werden. Des Weiteren soll die Festsetzung zu den Werbeanlagen aufgrund einer Anfrage eines Gewerbebetreibenden an die Festsetzungen der sich ebenfalls im Stadtteil Oberpleis befindenden Gewerbegebiete angepasst werden.

## **2 Standortalternativen**

Standortalternativen kommen für die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung nicht in Betracht, da die Änderung der textlichen Festsetzungen an die bereits bestehende Bebauung gebunden ist.

## **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist rund 29 ha groß. Er liegt zwischen dem Ortsteil Ruttscheid und dem Stadtteil Oberpleis. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Trasse der L 268, im Osten durch die L 331, im Süden durch die Straße „In der Kalkwiese“ und im Westen durch den „Lützbach“, die „Kellerboseroth Straße“ und den „Pelzer Weg“ begrenzt. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/19 entspricht dem Geltungsbereich des Stammpfandes.

## **4 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### *4.1 Nutzung, Funktion und Umfeld*

#### *Lage im Stadtgebiet*

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/19 „Gewerbegebiet Oberpleis“ liegt im Bergbereich der Stadt Königswinter im Süden des Stadtteils Oberpleis, an der L268 (Dollendorfer Straße) und der L331 (Königswinterer Straße).

Durch den Höhenzug des Siebengebirges ergibt sich für die Stadt Königswinter eine bipolare Stadtstruktur mit Talbereich und Bergbereich. Im Bergbereich übernimmt der Stadtteil Oberpleis für rund 27.800 Einwohnerinnen und Einwohner der Höhenorte mittel-

<sup>1</sup> Mit dem Gewerbegebiet „Siebengebirge“ ist das im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet Oberpleis“ bezeichnete Gewerbegebiet gemeint. Teilweise wird dieses auch als Gewerbegebiet Ruttscheid bezeichnet.

zentrale Funktionen. Seinem zentralen Versorgungsbereich weist das Einzelhandelskonzept außerdem die Funktion eines Stadtteilzentrums zu.

Die Königswinterer Straße/ L 331 ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße. Sie führt aus südlicher Richtung von Königswinter kommend über Ittenbach in das Zentrum von Oberpleis und darüber hinaus.

Bei den im Gewerbepark „Siebengebirge“ ansässigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Im Gewerbepark „Siebengebirge“ sind der großflächige Teppichfachmarkt der Fa. Hess und ergänzende kleinflächige Anbieter unterschiedlicher Warengruppen ansässig (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 93). In dem Gewerbegebiet sind mehrere kleinere Betriebe des Versand-/Internethandels ansässig. Auch wenn der Versand-/Internethandel als Einzelhandel zu qualifizieren ist, da die Waren an den Endverbraucher veräußert werden, unterliegen bauliche Anlagen für den Versandhandel in der Regel nicht den bauplanungsrechtlichen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. Grund hierfür ist, dass bei baulichen Anlagen des Versandhandels keine Verkaufsstätte vorhanden ist, die eine Grundvoraussetzung eines Einzelhandelsbetriebs im Sinne des Bauplanungsrechts ist. (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 9) Des Weiteren befindet sich ein Autohändler im Gewerbegebiet. Dieser ist im Einzelhandelskonzept nicht als Einzelhändler aufgeführt. Zudem hat sich im Nordosten des Plangebiets eine Tankstelle mit Tankstellenshop angesiedelt.

#### *Näheres Umfeld*

Oberpleis ist das Zentrum des Bergbereichs und übernimmt als solches zentrale Funktionen für die Versorgung der Bevölkerung und die Bereitstellung von öffentlicher Infrastruktur sowie Wohn- und Gewerbegebieten. Ruttscheid hingegen ist ein reiner Wohnstandort ohne wesentliche Infrastruktur. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Gewerbegebiet „Am Kraefeld/Hünscheider Hof“. Des Weiteren befindet sich dort der derzeit in Aufstellung befindende Bebauungsplan Nr. 60/50 „Humboldtstraße/ Königswinterer Straße“. Es ist geplant dort eine Rettungswache sowie die Errichtung eines zentralen Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen. Östlich des Plangebiets befindet sich zudem der ebenfalls in Aufstellung befindende Bebauungsplan Nr. 60/59 „Gewerbegebiet Siefen“. Dieser sieht als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet vor. Des Weiteren ist in dem Bebauungsplan Nr. 60/59 an der Kreuzung Königswinterer Str./ Eduard-Rhein-Straße die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen und im Bereich des im Stammplan dieses Bebauungsplans eingezeichneten Fußweges, der von der Eduard-Rhein-Straße auf die Königswinterer Str. führt, eine Bushaltestelle geplant.

Im Plangebiet befindet sich mit dem „Gewerbepark Oberpleis“ eines von derzeit insgesamt drei größeren Gewerbegebieten im Bergbereich der Stadt Königswinter. Das Gewerbegebiet liegt zwischen den Stadtteilen Oberpleis und Ruttscheid. Er wird begrenzt von der L 268, der L 331 und dem Lützbach. Das Plangebiet ist erschlossen und nahezu vollständig bebaut.

## **5 Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen**

### *5.1 Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln legt in seinem Teilabschnitt „Region Bonn/Rhein-Sieg“ für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ fest.

## 5.2 Landesplanung

Der neue Landesentwicklungsplan (LEP) für Nordrhein-Westfalen ist am 08.02.2017 in Kraft getreten und darüber hinaus zu beachten.

Dieser bestimmt u.a., dass

- Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen (Ziel 6.5-1),
- Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten<sup>2</sup> nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen (Ziel 6.5-2),
- Zentrale Versorgungsbereiche durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Ziel 6.5-3),
- bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten soll (Grundsatz 6.5-4),
- Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente (Ziel 6.5-5) und
- der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche 2.500 qm nicht überschreiten soll (Grundsatz 6.5-6).

Ziel 6.5-7 „Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel“ lässt jedoch Ausnahmen für bestehende Standorte zu, und ist wie folgt gefasst:

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu

---

<sup>2</sup> Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

### **Anlage 1**

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
  - Bücher,
  - Bekleidung, Wäsche,
  - Schuhe, Lederwaren,
  - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
  - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
  - Spielwaren,
  - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
  - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
  - Uhren, Schmuck
- und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
  - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

Des Weiteren haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken (Ziel 6.5-8).

Im Jahr 2010 ist ein gesamtstädtisches Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Einzelhandelskonzept) erarbeitet worden. Seine Inhalte hat der Rat der Stadt Königswinter am 15. November 2010 als Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Jahr 2018 ist eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erarbeitet worden, dessen Inhalte der Rat der Stadt Königswinter am 02.07.2018 als Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat.

Die aus diesem Einzelhandelskonzepts resultierende Sortimentsliste entspricht auch den Vorgaben in Anlage 1 zu Ziel 6.5-2 des aktuellen LEPs. Die Sortimentsliste der Stadt Königswinter ist als Anlage an die Begründung beigefügt.

### *5.3 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. Der Flächennutzungsplan wurde im Bereich des Plangebiets mit der 3. Änderung, die 1976 beschlossen worden ist, geändert. Der Flächennutzungsplan stellt mit seiner aktuell wirksamen Fassung für das Plangebiet ein Gewerbegebiet sowie südwestlich ein Allgemeines Wohngebiet dar.

Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan den Lützbach als sonstiges Fließgewässer dar. Zudem sind eine Umgrenzung der Landschaftsschutzgebiete, eine Umgrenzung des geplanten Trinkwasserschutzgebietes mit Schutzzonen WSG IIIB und eine unterirdische Ferngasleitung dargestellt.

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt eine Fläche für den überörtlichen Verkehr an. Weiter nördlich sind im Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet dargestellt. Weiter nordöstlich stellt der Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Straßenmeisterei dar. Im Rahmen der 82. Flächennutzungsplanänderung ist derzeit geplant, diese Gemeinbedarfsfläche in eine Gewerbliche Baufläche zu ändern. Östlich stellt der Flächennutzungsplan angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und weiter östlich Fläche für die Landwirtschaft dar. Südlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Fläche für die Landwirtschaft und Allgemeines Wohngebiet an. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft und eine Fläche für Abgrabungen dar. Des Weiteren befindet sich im Bereich der Fläche für Abgrabungen eine Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsflächen).

### *5.4 Bebauungsplan Nr. 60/19 „Gewerbepark Oberpleis“*

Der Bebauungsplan Nr. 60/19 „Gewerbepark Oberpleis“ ist seit 1979 rechtskräftig. Die Entwicklungsplanung der Stadt Königswinter stellte für den sekundären und tertiären Wirtschaftsbereich ein generelles Defizit an Arbeitsplätzen fest. Um negative Einflüsse

(hohe Pendlerströme, Verkehrskonflikte, wirtschaftliche Strukturschwächen, Kaufkraftabflüsse) entgegenzuwirken, eine rege Nachfrage nach gewerblichen Flächen für betriebliche Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen zu entsprechen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde der Bebauungsplan Nr. 60/19 „Gewerbepark Oberpleis“ aufgestellt.

Er setzt die Bauflächen im Plangebiet als „Gewerbegebiete“ sowie im Südwesten als „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie eine Fläche für die Landwirtschaft und Verkehrsflächen fest.

Nach den textlichen Festsetzungen des Stammpfandes ist die Errichtung von Supermärkten und Einzelhandelsgeschäften, die sich an den Endverbraucher richten mit Ausnahme von Betrieben der Möbel-, Gartenbaumaterial- und Baustoffbranche, nicht zulässig.

Der Anlass der 1. Erweiterung, war eine notwendige Erweiterung eines Betriebes, der Möbel herstellt, um die Produktion auch für die Zukunft zu sichern. Durch die Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche und die nicht überbaubare Fläche zu Lasten der Fläche für die Landwirtschaft erhöht.

Der Anlass der 2. Änderung war die Erweiterung der Wendefläche und die Herbeiführung einer besseren Ausnutzung von zwei Grundstücken im südlichen Bereich.

Der Anlass der 3., 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans ist entfallen. Die Bebauungsplanänderungen wurden nicht bis zur Rechtskraft zu Ende geführt.

#### *5.5 Berücksichtigung informeller Planungen*

Im Jahr 2010 ist erstmalig ein gesamtstädtisches Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Einzelhandelskonzept) für die Stadt Königswinter erarbeitet worden. Seine Inhalte hat der Rat der Stadt Königswinter am 15. November 2010 als Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Jahr 2018 hat der Rat der Stadt Königswinter in seiner Sitzung am 02.07.2018 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Königswinter aus dem Jahr 2010 als Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Königswinter als Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung gegeben (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 99-100). Demnach sollten die derzeitigen Entwicklungen am Standort „Im Mühlenbruch“ sowie in den Gewerbegebieten „Im Kraefeld“, Gewerbepark „Siebengebirge“ und „Wahlfeld“ nicht fortgesetzt werden. Weitere Einzelhandelsergänzungen an diesen Standorten – auch unterhalb der Großflächigkeit – können gemäß Einzelhandelskonzept eine Attraktivitätssteigerung auslösen zu Lasten der umliegenden siedlungsintegrierten Einzelhandelsstandorte, insbesondere des Stadtteilzentrums Oberpleis. Der Verzicht der Ansiedlung oder Erweiterungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten haben zudem zur Folge, dass das Gebiet für die ursprünglich intendierten Branchen vorgehalten werden kann. Der vorhandene Bestand sollte, soweit noch nicht erfolgt, planungsrechtlich festgesetzt werden. (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 93) Dabei sollte auch ein Austausch durch nicht zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Die empfohlenen Überplanungen sollten dabei konsequent umgesetzt werden, um weiteren zentrenschädlichen Einzelhandelsentwicklungen vorzubeugen. (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 98)

### *5.6 FFH- und Naturschutzgebiete*

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt ca. 580 m nordwestlich vom FFH-Schutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ entfernt. Das FFH-Gebiet liegt hier im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“.

Gemäß 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) kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

Das Plangebiet ist bereits planerisch als Baufläche ausgewiesen und bebaut. Aufgrund der Entfernung, der Bestandsbebauung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. DE 5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden. Für das Naturschutzgebiet ist dies ebenso anzunehmen.

### *5.7 Landschaftsschutzgebiet*

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist der Lützbach mit seiner Uferböschung in der „ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006“ als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen worden.

### *5.8 Denkmalschutz*

Im Geltungsbereich des Plangebiets selbst liegt kein denkmalgeschütztes Bauwerk. Das nächste Denkmal befindet sich an der Ruttscheider Straße. Dort befindet sich neben zwei Wegekreuzen auch ein kleiner dreiflügeliger Fachwerkhof, etwa 140 m südlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Von einer Beeinträchtigung des Denkmals ist aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht auszugehen.

## **6 Planungsziele**

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/19 ist es, diesen an das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter anzupassen. Dieses hat der Rat der Stadt Königswinter am 02.07.2018 beschlossen. Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept dient als Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Königswinter.

Des Weiteren ist das Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans die Anpassung der Festsetzung zu Werbeanlagen entsprechend den Festsetzungen zu Werbeanlagen der Bebauungspläne Nr. 60/22 „Gewerbegebiet Wahlfeld“ und Nr. 60/39 „Am Krahfeld/Hünscheider Hof“. Diese Bebauungspläne, die als Art der baulichen Nutzung ebenfalls Gewerbegebiet festschreiben, liegen ebenfalls im Stadtteil Oberpleis.

## **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). Weil das Plangebiet in diesem Fall jedoch bereits weitgehend bebaut ist und an diesem baulichen Status quo auch festgehalten werden soll, ist



die *Neugestaltung* oder erstmalige *Entwicklung* des Gebietes nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Insofern ergeben sich auch allenfalls Festsetzungsalternativen, nicht aber sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen.

## 8 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/19 „Gewerbepark Oberpleis“ ändert textliche Festsetzungen der rechtswirksamen Planfassung.

### 8.1 Änderung der textlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 60/19 „Gewerbepark Oberpleis“ beinhaltet bereits über eine textliche Festsetzung (Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen) eine Regelung zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgeschäften mit Ausnahme von Betrieben der Möbel-, Gartenbaumaterial- und Baustoffbranche im Plangebiet.

Im Rahmen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/19 soll die textliche Festsetzung grundlegend an die Empfehlungen aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept von 2018 angepasst werden.

Aufgrund dessen wird die textliche Festsetzung zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgeschäften teilweise gestrichen und durch den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2018 entsprechenden Festsetzungen ergänzt.

Darüber hinaus wird für den im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/19 bestehenden Teppichfachmarkt eine gesonderte Festsetzungen („Fremdkörperfestsetzung“) getroffen. Demnach sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Die Festsetzung zu Werbeanlagen wird in der jetzigen Form gestrichen. Es wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Fremdwerbung aufgenommen. Des Weiteren wird für Werbeanlagen mit Wirkung zu klassifizierten Straßen sowie zu Lichtenanlagen ein Hinweis aufgenommen.

Es wird somit lediglich die Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1.1 „Art der baulichen Nutzung“ und die Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen (Ziffer 2.3) angepasst.

**Tabelle 1:** Gegenüberstellung der bislang rechtswirksamen textlichen Festsetzungen des Stammpfandes mit den textlichen Festsetzungen der 6. Bebauungsplanänderung

Bislang wirksame textliche Festsetzungen	Änderung der textlichen Festsetzungen (Die Begründung der Änderungen sind kursiv gesetzt)
„1.1 Art der baulichen Nutzung	Keine Änderung.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen GE sind nur zweckbestimmte Anlagen als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig.	Der Passus wird wie folgt ergänzt: <u>1.1.1</u> Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen GE sind nur zweckbestimmte Anlagen als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig.

**Begründung:** Zur besseren Übersichtlichkeit wird

*redaktionell eine Nummerierung hinzugefügt.*

Der Passus wird wie folgt ergänzt:

Ausnahmsweise können Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

1.1.2 Ausnahmsweise können Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

**Begründung:** *Zur besseren Übersichtlichkeit wird redaktionell eine Nummerierung hinzugefügt.*

Der Passus wird wie folgt geändert:

Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.3 Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

**Begründung:** *Festsetzungen zu Anlagen mit kirchlichen und gesundheitlichen Zwecken wurden bisher nicht getroffen. Nach der BauNVO von 1977 sind diese allerdings nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977 ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Da aus der Begründung nicht hervorgeht, warum die Anlagen mit kirchlichen und gesundheitlichen Zwecken nicht mit aufgeführt werden, werden diese im Rahmen der Änderung als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Anlagen für sportliche Zwecke, die nach der BauNVO 2017 allgemein zulässig sind, werden weiterhin als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Grund hierfür ist, dass der Wille des Plangebers des Stammpfandes weiterhin beibehalten werden soll. Zur besseren Übersichtlichkeit wird des Weiteren redaktionell eine Nummerierung hinzugefügt.*

Der Passus wird wie folgt geändert:

Supermärkte, die an Endverbraucher Lebensmittel verkaufen, sind unzulässig. Die Einrichtung von Supermärkten und Einzelhandelsgeschäften, die sich an den Endverbraucher richten, mit Ausnahme von Betrieben der Möbel-, Gartenbaumaterial- und Baustoffbranche sind nicht zulässig.

1.1.4 Unzulässig sind in den festgesetzten Baugebieten Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von Autohäusern bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

**Begründung:** *Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Königswinter von 2010 wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben. Die Festsetzung wird an diese Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, das im Jahr 2018 vom Rat der Stadt Königswinter beschlossen worden ist, angepasst. Dieses empfiehlt zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung, dass der Standort Gewerbepark „Siebengebirge“ nicht ausgebaut wird. Auch sollte ein Austausch von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch*

*nicht zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 98). Aufgrund dessen wird in dem Gewerbegebiet nun auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Möbel-, Gartenbaumaterial- und Baustoffbranche, die sich an den Endverbraucher richten, ausgeschlossen. Ausgenommen von dem Einzelhandelsausschluss sind aufgrund des vorhandenen Autohändlers Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt, da diese Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen. So beurteilt auch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Autohändler nicht als Einzelhändler.*

*Zur besseren Übersichtlichkeit wird des Weiteren redaktionell eine Nummerierung hinzugefügt.*

1.1.5 Ausnahmsweise kann die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Königswinterer Liste aus dem Jahr 2018 auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn die Nebensortimente in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

**Begründung:** *Hierdurch wird eine Ausnahme von der Festsetzung bestimmt. Mit ihr wird kein bestimmter Betriebstyp erfasst, den es in der ökonomischen Realität gibt, was jedoch auch nicht von Gesetzes wegen erforderlich ist, handelt es sich doch insoweit nicht um eine unmittelbar Geltung beanspruchende Festsetzung des Bebauungsplans, sondern um die Angabe von Art und Umfang zulässiger Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB. Die Ausnahme ermöglicht eine funktionale Ergänzung des Hauptsortiments (eines Betriebes, der mit nicht zentrenrelevanten Nutzungen Einzelhandel führt) um zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, allerdings begrenzt auf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs und unter der Voraussetzung, dass die Ergänzung sich nicht schädlich auf zentrale Versorgungsbereiche auswirkt, weswegen die Begrenzung der Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> getroffen wurde. Die Begrenzung der Randsortimente auf 10 % ist abgeleitet aus den Vorgaben der Landesplanung (siehe Kapitel 5.2). Dass der jeweilige (mögliche) Betrieb seiner Größe nach nicht feststeht, führt nicht zur Unbestimmtheit der Festsetzung, denn die Voraussetzungen der Ausnahme sind nach Art und Umfang bestimmbar (vgl. § 31 Abs. 1 BauGB), wenn von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen ist, ob eine Ausnahme zugelassen werden kann; sie setzt einen Einzelhandelsbetrieb mit einem bestimmten*

*Hauptsortiment voraus. (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 564)*

1.1.6 Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen auf bis zu 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

**Begründung:** *Als Ausnahme wird auch der Annex-Handel festgesetzt. Diese Festsetzung bestimmt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept eine Ausnahme von der Festsetzung Nr. 1.1.4. § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung. Dabei dient die Begrenzung der Größe von Einzelhandelsbetrieben, die nur als Nebeneinrichtung von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern lediglich der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16/07). Unter funktionaler Zuordnung ist zu verstehen, dass allein solche Produkte erfasst sind, die in dem betreffenden Betrieb selbst hergestellt oder zumindest – etwa im Rahmen eines Handwerks – selbst bearbeitet worden sind. Zu fordern ist mindestens eine eigene Wertschöpfung in dem Betrieb. Das Erfordernis der räumlichen Zuordnung stellt sicher, dass die Verkaufsstätten dem Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche des „Annex-Handels“ muss dabei der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein. Zur hinreichenden Bestimmtheit der textlichen Festsetzung wird die notwendige Unterordnung des Annex-Handels durch eine absolute Beschränkung der Verkaufsfläche in der Festsetzung abschließend bestimmt. Hierdurch wird der Gefahr hinreichend begegnet, dass sich der „Annex-Handel“ zu einem eigenständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt und so der Zielsetzung des Einzelhandelsausschlusses zuwiderläuft. (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 574-575) Die Flächenbegrenzung auf 250 m<sup>2</sup> ist aus der Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 60/39 „Am Kraefeld/Hünscheider Hof“ übernommen worden.*

1.1.7 Für den bestehenden Teppichfachmarkt, Eduard-Rhein-Straße 14, Gemarkung Oberpleis, Flur 3, Flurstücke 467, 469, 470, 471, 568, 569, 570, 572, 704, 714, 716, der nach der textlichen Festset-

zung Nr. 1.1.4 unzulässig wäre, gilt folgende Bestimmung:

Allgemein zulässig sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlage, soweit die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

**Begründung:** *Nach Bestandserfassung des Einzelhandels in dem Gewerbegebiet gibt es dort zurzeit neben dem zulässigen Autohaus als weiteren Einzelhändler einen Teppichfachmarkt. Dieser wäre nach der Festsetzung Nr. 1.1.4 unzulässig.*

*Mit der sogenannten Fremdkörperfestsetzung wird ein Ausgleich zwischen den öffentlichen Belangen und den wirtschaftlichen Interessen des Einzelhändlers herbeigeführt. Die Fremdkörperfestsetzung ermöglicht dem Teppichfachmarkt die Änderungen und Erneuerungen seines Betriebs, solange die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten wird.*

1.1.8 Tankstellenshops, die nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.4 unzulässig wären, sind allgemein zulässig, wenn sie in einem räumlich und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

**Begründung:** *Tankstellenshops sind aufgrund ihrer Größe und ihrem Warenangebot häufig nicht mehr als zu einer Tankstelle zugehörige Nebennutzung zu qualifizieren, sondern als eigenständige Einzelhandelsbetriebe anzusehen (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 117). Damit unterliegen sie nicht den in der BauNVO für Tankstellen aufgeführten Sonderregelung, sondern den Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. Sie sind von dem festgesetzten Einzeldeltausschluss betroffen und bedürfen aufgrund dessen einer Sonderregelung. Da höchstrichterlich noch nicht entschieden wurde, ob und in welchem Umfang Tankstellenshops im Rahmen einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO einer Begrenzung der Verkaufsfläche unterzogen werden können (OVG NRW, Urteil vom 07.03.2006 – 10 D 10/04.NE; OVG Urteil vom 22.04.2004 – 7 a D 142/02.NE), wird eine Beschränkung von 800 m<sup>2</sup> aufgenommen. Differenzierungen, die sich am in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltenen Begriff der Großflächigkeit orientieren, gelten als unbedenklich (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 559).*

### „2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Bereich der Baubegrenzungszone (40 m entlang der L 331 und der L 268) dürfen keine Werbeanlagen mit Wirkung zur Landstraße hin angelegt werden. Ausnahmen hiervon können gestattet werden, müssen jedoch im Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landesstraßenbauamt entschieden werden. Leuchtreklamen sind unzulässig.“

Der Passus wird wie folgt geändert:

### 2.3 Ausschluss von baulichen Anlagen zur Fremdwerbung

Unzulässig sind in den festgesetzten Baugebieten auch alle baulichen Anlagen zur Fremdwerbung. (§ 1 Abs. 9 und § 1 Abs. 5 BauNVO)

**Begründung:** Diese bestehende Festsetzung führte zu einer unverhältnismäßig starken Einschränkung der Gewerbebetriebe, die auf eine Präsentation ihres Standortes angewiesen sind. Daher sind bislang mehrfach Befreiungen für Werbeanlagen erteilt worden.

Bauliche Anlagen zur Fremdwerbung sind in allen Baugebieten unzulässig. Werbeanlagen müssen daher in einem funktionalen Zusammenhang mit dem vor Ort ausgeübten Unternehmen stehen. Diese Festsetzung wird getroffen, um den vorhandenen Charakter des Gebiets zu erhalten.

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass Werbeanlagen mit Wirkung zu klassifizierten Straßen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, bedürfen.

Durch die Anpassung der Festsetzung werden Leuchtreklamen zulässig. Dabei ist jedoch der Hinweis zu Lichtenanlagen zu beachten.

### 8.2 Fortbestand textlicher Festsetzungen

Es wird klarstellend textlich festgesetzt, dass die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/19 „Gewerbepark Oberpleis“ auch für die 6. Änderung gelten.

## 9 Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans

Folgende Hinweise werden neu eingefügt:

### Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wirkung zu klassifizierten Straßen bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen.

**Begründung:** Der Hinweis wird als Information für die Gewerbebetreibenden aufgenommen.

### Lichtenanlagen

Grundlage zur Planung und Errichtung von Lichtenanlagen (z.B. Werbeanlagen, Parkplatzbeleuchtung) ist der gemeinsame Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.12.2014 und die LANUV-Info 42 „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ aus dem Jahr 2018.

**Begründung:** *Der Hinweis wird als Information für die Gewerbebetreibenden aufgenommen.*

#### Abfallwirtschaft

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

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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.

**Begründung:** *Der Hinweis wird als Information für die Gewerbebetreibenden aufgenommen.*

## **10 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### *10.1 Wesentliche Auswirkungen auf heute ausgeübte und künftige Nutzungen*

In dem Plangebiet ist derzeit die Errichtung von Supermärkten und Einzelhandelsgeschäften, die sich an den Endverbraucher richten, mit Ausnahme von Betrieben der Möbel-, Gartenbaumaterial- und Baustoffbranche nicht zulässig. Im Rahmen der Änderung werden Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von Autohäusern bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt unzulässig. Für zukünftige Nutzungen bedeutet dies, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahme von Autohäusern bzw. KFZ- und Motorradhändler ausgeschlossen ist. Der Annex-Handel ist allerdings weiterhin zulässig. Hierdurch soll das Gewerbegebiet für ursprüngliche intendierte Branchen wie Handwerksbetriebe vorgehalten werden können. Des Weiteren können durch den Ausschluss des Einzelhandels mit Ausnahme von Autohäusern bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt Attraktivitätsverluste der umliegenden siedlungsintegrierten Einzelhandelsstandorte wie dem Stadtteilzentrum Oberpleis entgegengewirkt werden.

Auf die bestehenden Nutzungen wirkt sich die Änderung des Bebauungsplans mit einer Ausnahme nicht aus. Einzig der im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende Teppichfachmarkt würde durch die Festsetzungen unzulässig werden. Für den Teppichfachmarkt bedeutet dies, dass er Änderungen und Erneuerungen an seiner vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlage vornehmen kann, eine Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche ist allerdings unzulässig.

Durch die Änderung der Festsetzung zu Werbeanlagen werden Leuchtreklame im Gewerbegebiet künftig zulässig.

### *10.2 Verkehrliche Auswirkungen*

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Änderung des Bebauungsplans Auswirkungen auf den Verkehr hat. Im Gegensatz zum bisherigen Planungsrecht werden die Nutzungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe und –nutzungen weiter eingeschränkt. Diese verursachen in der Regel mehr Verkehr als beispielsweise Handwerksbetriebe.

### *10.3 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt*

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Änderung dieses Bebauungsplans mehr als nur unwesentlich auf Natur, Umwelt, den Menschen oder sonstige Umweltfaktoren auswirken könnte. Diese Einschätzung ist vornehmlich darin begründet, dass durch die

Bebauungsplanänderung keine neue Flächeninanspruchnahme erfolgt. Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen an die neue Rechtslage und an das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2018 sowie die Zulässigkeit der Werbeanlagen angepasst.

## **11 Planungsschäden, Entschädigungen**

Die Geltendmachung von Vertrauensschäden gem. § 39 Baugesetzbuch kann bei Planungsrechtsänderungen im Geltungsbereich wirksamer Bebauungspläne nicht ausgeschlossen werden.

Wesentliche Wertminderungen des Grundstücks, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten. Der Betrieb des Teppichmarkts wird durch die Bebauungsplanänderung nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert; seine Zulässigkeit wird über eine sog. Fremdkörperfestsetzung gesichert.

## **12 Verfahren der Bebauungsplanänderung**

### *12.1 Art des Verfahrens*

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/19, 6. Änderung, soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

- durch eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 1)
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 2)
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 3).

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die textliche Festsetzung zur Regelung zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebieten lediglich an die aktuelle Königswinterer Liste aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept von 2018 angepasst werden. Darüber hinaus erfolgt die Aufnahme einer Fremdkörperfestsetzung für den im Plangebiet bereits bestehenden Teppichfachmarkt und die Anpassung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Durch die oben genannte Änderung des Bebauungsplans wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht vorbereitet oder begründet.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt ca. 580 m nordwestlich vom FFH-Schutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ entfernt. Das FFH-Gebiet liegt hier im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitat-



schutz (VV Habitatschutz) kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

Das Plangebiet ist bereits planerisch als Baufläche ausgewiesen und größtenteils bebaut. Aufgrund der Entfernung, der Bestandsbebauung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. DE 5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich, wie in Kapitel 10.3 dargestellt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da es sich bei der 6. Änderung des Bebauungsplans lediglich um eine Anpassung und Klarstellung der bestehenden textlichen Festsetzungen handelt.

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

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

### *12.2 Verfahrensverlauf*

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 12.09.2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/19, 6. Änderung „Gewerbepark Oberpleis“ eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 10./11.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Außerdem ist ortsüblich bekanntgemacht worden, wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Änderung des Bebauungsplans beteiligen kann.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10./11.11.2018 sind die Unterlagen der Änderung des Bebauungsplans ab dem 19.11.2018 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt worden. Parallel dazu waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Königswinter eingestellt. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 10.12.2018 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.2018 frühzeitig an der Änderung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.10.2019 sind die Unterlagen der Änderung des Bebauungsplans mit dem 21.10.2019 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 22.11.2019 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Aus formalen Gründen war es notwendig, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. So wurden nach erneuter ortsüblicher Bekanntmachung vom 14./15.12.2019 die Unterlagen der Änderung des Bebauungsplans mit dem 23.12.2019 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 31.01.2020 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. In die ortsübliche Bekanntmachung wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Stellungnahmen, die bereits in der Zeit vom 21.10.2019 bis zum 22.11.2019 eingegangen sind, nicht erneut vorgebracht werden müssen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB waren im gleichen Zeitraum der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Königswinter eingestellt.

Mit Schreiben vom 10.10.2019 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 22.11.2019 zu der geplanten Änderung des Bebauungsplans Stellung nehmen.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung vom 04.03.2020 zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Delegation nach § 60 Abs. 1 Satz 2 GO hat der Haupt-, Personal- und Finanzausschuss des Rates der Stadt Königswinter in seiner Sitzung vom 25.05.2020 nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/19 „Gewerbepark Oberpleis“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am 15.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist hiermit in Kraft getreten.

### **13 Rechtsgrundlagen**

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV.NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV.NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.

Planzeichenverordnung 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.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## Anlage

Wiedergabe der Königswinterer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten- und nichtzentrenrelevanten Sortimente (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 83)

Warengruppe	Zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente	Nicht zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	Nahrungs- und Genussmittel	
<b>Gesundheit, Körperpflege</b>	Drogerie-/ Kosmetikartikel Pharmazeutische Artikel Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
<b>Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf</b>	Blumen	Freilandpflanzen, Sämereien/ Düngemittel, Tiernahrung und Zoobedarf
<b>Bücher, Spiel- und Schreibwaren</b>	Zeitschriften, Zeitungen Papier/Bürobedarf/Schreibwaren Bücher	
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>	Bekleidung, Wäsche, Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer Sportbekleidung, -schuhe Uhren, Schmuck	
<b>Sport, Freizeit, Spiel</b>	Großteilige Camping- und Sportgeräte/-artikel Kleinteilige Camping- und Sportgeräte/-artikel Spielwaren Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) Sonst. Freizeitbedarf (z.B. Bastelartikel, Münzen/Briefmarken, Handarbeitswaren, Modellbau) Musikalien	Angel-, Jagd- und Reitartikel
<b>Elektrowaren</b>	Elektrokleingeräte für den Haushalt Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Telefone Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen	Elektrogroßgeräte für den Haushalt („Weiße Ware“)
<b>Hausrat, Möbel, Einrichtungen</b>	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Hausrat Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen Wohnaccessoires Haus-, Heimtextilien und Gardinen und Zubehör Abgepasste Teppiche	Möbel, Büromöbel, Küchen Bettwaren, Matratzen und Lattenroste
<b>Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör</b>		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Gartenbedarf Sicht- und Sonnenschutz Kaminöfen und -zubehör Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017