



**Bebauungsplan Nr. 60/39 „Am Krahfeld/Hünscheider Hof“
4. Änderung im Stadtteil Oberpleis**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
Fassung zur Ausfertigung



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	4
5.4	FFH- und Naturschutzgebiete	5
5.5	Landschaftsschutzgebiet	5
5.6	Denkmalpflege	5
5.7	Wasserrecht	5
5.8	Erdbebengefährdung	5
6	Planungsziele	6
7	Planungsalternativen	6
8	Inhalte der Bebauungsplanänderung	6
8.1	Maß der baulichen Nutzung	6
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
8.3	Fläche für Sport- und Spielanlagen	6
8.4	Verkehrsflächen	7
8.5	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ...	7
9	Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans	9
10	Städtebauliche Kennwerte.....	9
11	Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.....	10
11.1	Wesentliche Auswirkungen auf heute ausgeübte und künftige Nutzungen	10
11.2	Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt	10
11.3	Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr	10
11.4	Wesentliche Auswirkungen auf die Geräuschsituation.....	10
12	Planungsschäden, Entschädigungen	10
13	Verfahren der Bebauungsplanänderung	11
14	Verfahrensverlauf	11
15	Rechtsgrundlagen.....	12
16	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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 ist die geplante Erweiterung des Vereinsheims des Turn- und Spielvereins 1905 Oberpleis e.V. (TuS 05 Oberpleis) im Zuge der Konzeptrealisierung zur Umsetzung der Kapazitätserhöhung der Offenen Ganztagschule Oberpleis (OGS-Oberpleis). In dem neuen Gebäudekomplex sollen insbesondere neue OGS-Plätze geschaffen sowie eine Gymnastikhalle untergebracht werden.

2 Standortalternativen

Als Standortalternative für die Erweiterung der OGS-Oberpleis käme nur ein Erweiterungsbau entlang der Fachraumachse der Grundschule Oberpleis in Frage. Da an diesem Standort jedoch weniger OGS-Plätze geschaffen werden können, ist er nicht geeignet.

3 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 60/39 „Am Kraefeld/Hünscheider Hof“ ist seit dem 25. November 1999 rechtskräftig. Er setzt mit seiner Ursprungsfassung Gewerbegebiete auf rund 10 ha und ein Mischgebiet auf rund 1 ha fest. Im Süden und Osten seines Geltungsbereichs liegen Ausgleichsflächen auf rund 5 ha. Der Geltungsbereich des Stammpfandes umfasst weitere Ausgleichsflächen auf rund 7 ha (Teilflächen B, C und D), die an anderer Stelle im Stadtgebiet festgesetzt werden.

Insgesamt wurden drei Änderungen durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung im Jahr 2004 wurden zusätzliche Infrastruktureinrichtungen vor dem Hintergrund der prognostizierten positiven Einwohnerentwicklung ermöglicht. Mit der 2. Änderung im Jahr 2011 wurden die bis dahin in den Baugebieten zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Anlass des Änderungsverfahrens war insbesondere die bauleitplanerische Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Einzelhandelskonzept) aus dem Jahr 2010 zur Sicherung der Entwicklungsperspektiven des Stadtteilzentrums von Oberpleis. Es wurde Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Königswinterer Liste aus dem Jahr 2010 ausgeschlossen. Im Jahr 2019 wurde der Bebauungsplan im Rahmen der 3. Änderung an das fortgeschriebene und vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept angepasst.

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 „Am Kraefeld/Hünscheider Hof“ wird in der Planzeichnung festgesetzt. Dieser liegt im nördlichen Bereich des Stammpfandes im Teilplan A und umfasst die Flurstücke 751 und 752 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 657, Flur 3, Gemarkung Oberpleis. Das Plangebiet wird im Norden

durch den Wirtschaftsweg „Am Kraefeld“ und die angrenzende Grundschule Oberpleis begrenzt. Im Osten und Süden grenzt die Humboldtstraße den Geltungsbereich ab. Westlich grenzen Gewerbebetriebe und eine große Parkplatzfläche mit integrierter Bushaltestelle für Schulbusse an.

4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtteils Oberpleis. Das Siebengebirge teilt die Stadt Königswinter in Talbereich und Bergbereich. Der Stadtteil Oberpleis ist dem Bergbereich zuzuordnen. Der Stadtteil Oberpleis stellt einen Zentralen Versorgungsbereich von Königswinter dar. Durch die Nähe zur Autobahn 3 ist der Stadtteil sehr gut an das überörtliche Straßennetz in Richtung Bonn, Köln und Bad Honnef angeschlossen. Die südlich vom Plangebiet gelegene Landesstraße 268 verbindet Oberpleis mit dem Talbereich.

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 Bereich für „Gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) fest. Die beabsichtigte 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 entspricht gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den 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. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 60/39 „Am Kraefeld/Hünscheider Hof“ sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der 42. Änderung, die am 06. Mai 1999 in Kraft getreten ist, letztmalig geändert worden. Des Weiteren wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der 2. Berichtigung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 angepasst. Am 27.01.2018 erfolgte eine Neubeckanntmachung des Flächennutzungsplans der Stadt Königswinter.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Im Bebauungsplan ist der größte Teil des Änderungsbereiches als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt. Sportplatzanlagen sind innerhalb von Gewerbegebieten allgemein zulässig. Im nördlichen Bereich ist ein kleiner Bereich als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die beabsichtigte Planänderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und damit den Anforderungen gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

5.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans überlagert einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39. Dabei werden Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überplant.

5.4 FFH- und Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieser Bauungsplanänderung liegt ca. 1 km nördlich 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 Bauungsplänen 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.

Aufgrund der Entfernung, der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche 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.

5.5 Landschaftsschutzgebiet

Mit der „ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006“ der Bezirksregierung Köln sind Flächen im Geltungsbereich des Bauungsplans „Am Krahfeld/Hünscheider Hof“ als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen worden. Auf diesen Flächen ist u. a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Bauordnung NRW verboten. Im Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 60/39 „Am Krahfeld/Hünscheider Hof“ werden insbesondere festgesetzte Ausgleichflächen von der Schutzgebietsverordnung erfasst.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bauungsplans liegt außerhalb der Schutzgebietsverordnung. Durch die Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist von einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes nicht auszugehen.

5.6 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Plangebietes liegt weder ein denkmalgeschütztes Bauwerk noch ein Bodendenkmal. Das nächste Denkmal in Form eines Wegekreuzes befindet sich an der Kreuzung Nonnenberger Straße und Herresbacher Straße. Eine Beeinträchtigung des Denkmals durch die Bauungsplanänderung kann ausgeschlossen werden.

5.7 Wasserrecht

Die ortsnaher Niederschlagsentwässerung erfolgt durch Trennkanalisation. Im Plangebiet liegen ein Regenklärbecken und ein Regenrückhaltebecken. Das Niederschlagswasser wird in den Pleisbach eingeleitet.

5.8 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R (felsartiger Gesteinsuntergrund). Innerhalb der Zonen 0 bis 3 sind die Regelungen der DIN 4149:2005-4 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bauungsplan aufgeführt.

6 Planungsziele

Das Ziel der Bebauungsplanänderung besteht darin, Planungsrecht für die Erweiterung des Vereinsheims des TuS 05 Oberpleis zu schaffen. Mit dem Erweiterungsbau sollen insbesondere neue OGS-Plätze entstehen. Zudem ist im neuen Gebäudekomplex eine Gymnastikhalle geplant.

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).

Zunächst war es vorgesehen, OGS-Plätze im Rahmen eines Erweiterungsbaus an der nördlich des Plangebietes gelegenen Grundschule Oberpleis zu schaffen. Derzeit liegt der Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB.

Daraufhin hat der TuS 05 Oberpleis den Vorschlag eingebracht, die OGS-Erweiterung direkt am bestehenden Vereinsgebäude zu realisieren. Der Vorteil liegt darin, dass eine wesentlich günstigere Raumeinteilung erzielt werden kann: Durch die Schaffung des niveaugleichen Übergangs vom Vereinsheims zum geplanten Erweiterungsbau, ist eine zusammenhängende Betreuungsfläche realisierbar. Zudem können ca. 25 zusätzliche Betreuungsplätze mehr als bei der ursprünglichen Planung geschaffen werden. Für diese Alternative ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da der geplante Erweiterungsbau außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt und die Nutzung als Offene Ganztagschule derzeit nicht zulässig ist.

Beide Standorte profitieren von der bereits vorhandenen Infrastruktur (Kanalisation, Verkehrserschließung etc.).

8 Inhalte der Bebauungsplanänderung

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans wird weiterhin für das westlich des Sportplatzes geplante Vereinsgebäude die Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen zeichnerisch festgesetzt. Darüber hinaus wird die zulässige Grundfläche von maximal 430 qm auf maximal 850 qm festgesetzt.

8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich des bestehenden Vereinsgebäudes sind überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche in nördliche und östliche Richtung erweitert. Dies wird im Plan zeichnerisch festgesetzt. Im Erweiterungsbereich befinden sich derzeit Nebenanlagen.

8.3 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Die textliche Festsetzung bezüglich der „Flächen für Sport- und Spielflächen“ mit der Zweckbestimmung Sportanlage wird dahingehend geändert, dass innerhalb der festge-

setzen überbaubaren Grundstücksfläche eine Gymnastikhalle sowie eine Nutzung des Gebäudes für eine Offene Ganztagschule zulässig sind.

Table 1: Gegenüberstellung der bislang rechtswirksamen textlichen Festsetzung des Stammplans mit der textlichen Festsetzung der 4. Bebauungsplanänderung

Bislang wirksame textliche Festsetzung	Änderung der textlichen Festsetzung (in Rot)
Auf der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen ist die Errichtung eines Sportplatzes zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ein zur Sportanlage zugehöriges Vereinsgebäude zulässig. Im Übrigen sind bauliche Anlagen einschließlich erforderlicher Nebenanlagen in dem Bereich der Sportanlagen zulässig, soweit sie mit der Zweckbestimmung dieser Fläche vereinbar sind.	Auf der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen ist die Errichtung eines Sportplatzes zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ein zur Sportanlage zugehöriges Vereinsgebäude zulässig. Im Vereinsgebäude ist die Unterbringung einer Gymnastikhalle und einer Offenen Ganztagschule zulässig. Im Übrigen sind bauliche Anlagen einschließlich erforderlicher Nebenanlagen in dem Bereich der Sportanlagen zulässig, soweit sie mit der Zweckbestimmung dieser Fläche vereinbar sind.

8.4 Verkehrsflächen

Im nördlichen Bereich entfällt auf einer Länge von 36,5 m die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“. Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, die geplante Garage innerhalb des Erweiterungsbaus anzufahren. Die Garage soll vorwiegend als Geräteraum für die Gymnastikhalle dienen.

Die Erschließung der Garage erfolgt durch den Wirtschaftsweg „Am Kraefeld“. Der Wirtschaftsweg weist eine Breite von 3,5 bis 4,0 m auf und ist ausreichend dimensioniert, da durch die geplante Nutzung nahezu kein zusätzlicher Verkehr entsteht. Aus diesem Grund kann auch eine Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer ausgeschlossen werden, die den Wirtschaftsweg nutzen bzw. überqueren.

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

Nördlich des Vereinsgebäudes ist eine Rampe für einen barrierefreien Zugang zum gesamten Gebäude sowie eine Garageneinfahrt geplant. Aus diesem Grund wird auf einer Länge von 36,5 m der im Stammplan festgesetzte 5 bis 6 Meter breite Feldgehölzstreifen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche A „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ umgewandelt.

Im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 wurde durch das Büro für Freiraumplanung D. Liebert eine Ökologische Nachbilanzierung erarbeitet. In diesem wurden die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt und die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe abgeleitet und begründet (siehe Anlage - *Nachbilanzierung 4. Änderung Bebauungsplan Königswin-*

ter-Oberpleis Nr. 60/39 „Am Kraefeld/Hünscheider Hof“ – Fortschreibung Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand: 17.04.2020).

Die Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung stellt der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Stammpilan des Ingenieurbüros Rietmann (Stand: 23.08.1999) sowie die Nachbilanzierung (durchgeführt von der Stadt Königswinter, Stand: Oktober 2003) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 dar. Die 2. und 3. Änderung waren nicht bilanzierungspflichtig.

Im Rahmen der Aufstellung des Stammpilans des Bebauungsplans Nr. 60/39 wurde nach Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange insbesondere vor dem Hintergrund der Belange der Landwirtschaft auf die Einbeziehung weiterer Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verzichtet. Demnach wurde der Eingriff nicht zu 100 % ausgeglichen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde das Defizit weiter erhöht, d.h. nach der 1. Änderung wurden ca. 81 % des Gesamteingriffs ausgeglichen.

Gemäß der Berechnung für die 4. Änderung des Bebauungsplans ist ein weiteres Ausgleichsdefizit zu verzeichnen. Folglich werden nun ca. 80,8 % des Gesamteingriffs ausgeglichen. Als Minimierungsmaßnahme und um eine Mindestqualität an Grüngestalt zu gewährleisten wurden im Rahmen der Bilanzierung folgende Vorkehrungen formuliert:

- An den Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Fassadenbegrünung auf mindestens 1/4 der Wandflächen durchzuführen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.
- Zusätzlich ist eine Dachbegrünung in extensiver Form auszuführen. Die angelegte Vegetationsschicht hat im Mittel mindestens eine Stärke von 10 cm aufzuweisen.

Die Gehölzauswahl für die Fassadengestaltung der Gebäude innerhalb des Baufensters lehnt sich an die Festsetzung des Stammpilans bezüglich der Fassadenbegrünung der gewerblich genutzten Gebäude an. Folgende Pflanzen stehen dabei zur Verfügung:

- Clematis montana - Waldrebe
- Hedera helix - Efeu
- Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
- Lonicera spec. - Geißblatt
- Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein, Selbstklimmer
- Polygonum aubertii – Knöterich.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans geringfügig höher sind als die zu erwartenden Eingriffe durch die Festsetzungen des Stammpilans des Bebauungsplans Nr. 60/39 sowie der 1. Bebauungsplanänderung. Aufgrund der Geringfügigkeit der Erhöhung im Defizit des Ausgleichs wird der Empfehlung der 1. Änderung auch bei der 4. Änderung gefolgt, indem über die vorgenannten Maßnahmen hinaus, keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/39 - insbesondere zu den festgesetzten Gewerbegebieten und dem Mischgebiet in dem Teilplan A sowie die

grünordnerischen Festsetzungen in den Teilplänen B – D bleiben unverändert verbindlich.

9 Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 wurde ein Hinweis bezüglich des Brandschutzes sowie zur Erdbebengefährdung aufgenommen. Die in dem Bebauungsplan Nr. 60/39 darüber hinaus aufgeführten Hinweise sind weiterhin maßgeblich.

„Brandschutz

Für die geplante Baumaßnahme ist als Grundsatz der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen. Im vorliegenden Fall wird eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 Liter/Min. über zwei Stunden für erforderlich gehalten.

Wenn das geplante Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden soll, ist eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Zufahrt vorzusehen. Die Feuerwehrezufahrt ist gemäß § 5 der BauO NRW zu planen und auszubauen. Auf die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (WBauO NRW) Ziffer 5 wird hingewiesen. (eventuell raus, da Feuerwehrezufahrt unmittelbar vorhanden).“

„Erdbebengefährdung

Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten ist die Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Die Gemarkung Oberpleis ist der Erdbebenzone 1 und geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.“

10 Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 2: Städtebauliche Kennwerte (gerundet)

Gebietsteil	qm	%
Fläche für Sport- und Spielanlagen	15.558,6	99,2
Verkehrsfläche	133,2	0,8
Summe	15.691,8	100

11 Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderung dargestellt. Sie betreffen neben der Natur und Umwelt, die Schutzgüter und den Verkehr.

11.1 Wesentliche Auswirkungen auf heute ausgeübte und künftige Nutzungen

Auf die bestehende Nutzung der festgesetzten „Flächen für Spiel- und Sportanlagen“ wirkt sich die Änderung des Bebauungsplans nur geringfügig aus. Neben der Unterbringung einer Offenen Ganztagschule, ist die Errichtung einer Gymnastikhalle zulässig. Es besteht weiterhin ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang zu der nördlich des Wirtschaftsweges „Am Krahfeld“ gelegenen Grundschule mit Sporthalle und weiteren Freizeit- und Sporteinrichtungen.

11.2 Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass sich die Bebauungsplanänderung mehr als nur unwesentlich auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege auswirkt. Diese Einschätzung ist vornehmlich darin begründet, dass durch die Bebauungsplanänderung nur eine geringfügige Flächeninanspruchnahme erfolgt sowie nur ein kleiner Bereich des festgesetzten Feldgehölzstreifens überplant wird. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis j) sind in Kapitel 4 des Umweltberichts (Teil II der Begründung) dargelegt.

11.3 Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr

Infolge der geplanten Erweiterung des Vereinsgebäudes mit integrierter Garage, die als Geräteraum für die geplante Gymnastikhalle dienen soll, wird es zu keiner erheblichen Erhöhung des KFZ-Verkehrs kommen. Aufgrund dessen wird es voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung geben. Zusätzliche Parkplatzflächen müssen nicht geschaffen werden, da ausreichend Parkplätze auf dem benachbarten Parkplatz zur Verfügung stehen. Der Parkplatz wurde explizit zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs der Grundschule, der Sporthalle und des Sportplatzes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert und angelegt.

11.4 Wesentliche Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass durch die Realisierung der Planung negative Auswirkungen auf die Geräuschsituation des Umfeldes entstehen. Die Sportanlage liegt innerhalb eines Gewerbegebietes und ist räumlich und funktional mit der Grundschule Oberpleis verbunden. Der OGS-Betrieb findet vorwiegend im Gebäude statt. Die Außenlagen werden ohnehin für Sport- und Freizeitaktivitäten genutzt. Schutzwürdige Einrichtungen sowie unmittelbar angrenzende Wohngebiete sind nicht vorzufinden.

12 Planungsschäden, Entschädigungen

Wesentliche Wertminderungen des Grundstücks, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind durch die 4. Änderung nicht zu erwarten.

13 Verfahren der Bebauungsplanänderung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/39, 4. Änderung, soll im Normalverfahren durchgeführt werden, da durch die Änderung ein Teilbereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überplant wird. Des Weiteren ist durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, ein doppelt so großes Gebäude innerhalb der festgesetzten Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlage möglich.

Bisher war innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein zur Sportanlage zugehöriges Vereinsgebäude zulässig. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans wird eine Nutzung des Gebäudes als Offene Ganztagschule sowie als Gymnastikhalle zulässig.

Durch die 4. 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. 1 km nördlich 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.

Aufgrund der Entfernung, der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen 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 4. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich, wie in Kapitel 4 des Umweltberichtes beschrieben 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.

14 Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 13.11.2019 das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 „Am Kraefeld/Hünscheider Hof“ eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 30.11.2019 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 30.11.2019 sind die Unterlagen der Änderung des Bebauungsplans mit dem 09.12.2019 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 20.12.2019 Gelegenheit, zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.12.2019 frühzeitig an der Aufstellung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.06.2020 sind die Unterlagen der Änderung des Bebauungsplans mit dem 15.06.2020 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 15.07.2020 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

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 03.06.2020 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 15.07.2020 zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Stellung nehmen.

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung vom 14.12.2020 nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 „Am Krahfeld/Hünscheider Hof“ als Satzung beschlossen.

15 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

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 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

16 Anlagen

Liebert, Dieter (2020): Nachbilanzierung 4. Änderung Bebauungsplan Königswinter-Oberpleis Nr. 60/39 „Am Kraefeld/Hünscheider Hof“ – Fortschreibung Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.