

73. Flächennutzungsplanänderung „Herresbacher Straße - Quodengarten“ im Stadtteil Oberpleis

### **Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch in der zum Änderungsbeschluss gültigen Fassung wird der 73. Flächennutzungsplanänderung diese zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt worden sind, und aus welchen Gründen diese Flächennutzungsplanänderung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt worden ist, beigefügt.

Mit der 73. Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge und barrierefreien, sozial gebundenen Wohnungen vorbereitet werden. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst einen ca. 0,35 ha großen Teilbereich des Flurstücks Nr. 988, Flur 9 in der Gemarkung Oberpleis. In dem südlichen Teilbereich der 73. Änderung wird entlang der Herresbacher Straße anstelle der bisherigen Grünfläche eine „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Bereich der nördlichen Teilfläche der Änderung wird die Zweckbestimmung der Grünfläche von „Friedhof, geplant“ in „Regenwasserbeseitigung“ geändert. Die Darstellung Grünfläche bleibt hier erhalten.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend von Ackerflächen geprägt. Im Süden stößt das Gebiet an die Herresbacher Straße, an der auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits Wohnbebauung vorhanden ist. Im Westen, Norden und Osten des Plangebiets liegen weitere Ackerflächen und Gehölzflächen. Nördlich des Plangebiets verläuft der Pleisbach, an dessen Auenbereiche das Plangebiet angrenzt.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Belastungen (Lärm, Geruch) ein. Hierzu und Flora, Fauna, Wasser und Boden wurden Untersuchungen durchgeführt.

Die Lärmbelastung kann durch die Planung des Gebäudes reduziert werden und die auftretenden gelegentlichen Geruchsbelastungen werden nicht als gesundheitsschädlich eingeschätzt. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einer Mulde gesammelt und gedrosselt in die nördlich angrenzenden Auenbereiche des Pleisbachs eingeleitet.

Die weiteren zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in den Boden werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden. Weil festgestellt worden ist, dass die Flächennutzungsplanänderung somit keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, sind darüber hinaus keine weiteren Umweltbelange berücksichtigt worden.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt worden, indem

- Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und des Umweltberichts entsprechend der Äußerungen und Stellungnahmen geändert wurden,
- auf einen Teil der Wohnbauflächendarstellung im Entwurf zur öffentlichen Auslegung verzichtet wurde,
- eine Grünfläche mit der Zweckbindung Regenwasserbeseitigung im Entwurf zur öffentlichen Auslegung ergänzt wurde.

Darüber hinaus fanden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung keine Berücksichtigung.

Durch die Bauleitplanung wird die Ortslage Oberpleis geringfügig in den heutigen Außenbereich hinein erweitert, um Wohnraum für Flüchtlinge und sozial gebundene Wohnungen zu schaffen. Das Plangebiet hat den Vorteil, dass es durch seine Lage eine sehr gute Anbindung an Oberpleis und die in Oberpleis verfügbaren Einrichtungen u.a. der sozialen Infrastruktur hat. Es liegt bereits eine äußere Erschließung vor. Nach Prüfung der für die geplante Nutzung verfügbaren Flächen im Stadtgebiet kommt die Standortalternativenprüfung zu dem Ergebnis, dass der Standort an der Herresbacher Straße für die geplante Nutzung geeignet ist. Aufgrund des großen Bedarfs an Gebäuden zur Unterbringung von Flüchtlingen, kann auf den Standort an der Herresbacher Straße nicht verzichtet werden. Somit ist die Bauleitplanung zur Erreichung der Zielsetzung - zusätzlich zur Nutzung anderer Flächen im Stadtgebiet für Flüchtlingsunterkünfte - an diesem Standort erforderlich. Die Ausweisung von Flächen für Mehrfamilienhäuser an anderen Standorten erfolgt ebenfalls.

Alternative Darstellungsmöglichkeiten wurden geprüft. Dem Ziel der Bauleitplanung, an einem Standort Wohnraum für Flüchtlinge und sozial gebundene Wohnungen zu ermöglichen, entspricht die Darstellung der Art der Nutzung als Wohnbaufläche und Grünfläche zur Regenwasserbeseitigung. Alternative Darstellungen sind vor dem Hintergrund der gegebenen Zielsetzung nicht zweckmäßig.

Königswinter, den 21.12.2017

Im Auftrag

Cornelia Gamm

Leiterin Stadtplanung