

# **Begründung**

## **7. Änderung**

**des Bebauungsplanes Nr. 60/8**

**für Königswinter-Thomasberg,**

**Bereich "Am Limperichsberg"**

Stadt Königswinter

Gemarkung: Hasenpohl

Fluren: 2 und 11

Stand: 21.06.2006

## 1. Allgemeines

1997 hat der Rat der Stadt Königswinter den Beschluss gefasst, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/8 "Thomasberg – westlich der Siebengebirgsstraße" aufzustellen. Die Bearbeitung erfolgt gemäß § 244 Baugesetzbuch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches - alte Fassung – (BauGB a. F.).

### 1.1 Anlass zur Planung

Der geltende Bebauungsplan weist direkt nordöstlich angrenzend an die Kuppe des Limperichsbergs eine ca. 3,4 ha große Fläche für einen Sportplatz mit sonstigen sportlichen Anlagen sowie großflächigen Parkierungsanlagen aus. Ein Bedarf für eine so große Sportanlage ist im Bereich von Thomasberg/Heisterbacherrott nicht mehr gegeben. Außerdem ist eine Lage direkt angrenzend an Reine und Allgemeine Wohngebiete aufgrund der heutigen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen nicht möglich. Zudem wäre der Eingriff in das Landschaftsbild durch die völlige Änderung der Topographie von bestehender starker Hängigkeit in ebene Flächen mit entsprechenden Abgrabungen und Aufschüttungen nicht tragbar. In der Ortsmitte von Oberpleis befindet sich ein größerer Sportplatz und am südlichen Ortsrand einer in Planung. Aufgrund der verkehrlichen Beziehungen per Pkw, Bus oder auch Fahrrad sind diese Sportanlagen von Heisterbacherrott und Thomasberg aus gut zu erreichen.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches ist im geltenden Bebauungsplan eine ca. 4000 m<sup>2</sup> große Gemeinbedarfsfläche mit der vorgesehenen Nutzung 'Kirche und kirchliche Einrichtungen' festgesetzt. Auch dieser Standort wird nicht mehr benötigt. In Thomasberg ist eine katholische Kirche mit Gemeindevorständen östlich der Siebengebirgsstraße vorhanden sowie in Heisterbacherrott an der Dollendorfer Straße. Die evangelische Kirchengemeinde hat ihre Kirche und die Gemeindevorstände ebenfalls an der Dollendorfer Straße in Heisterbacherrott. Es sind von diesen beiden Kirchen oder anderen kirchlichen Einrichtungen keine neuen Standortüberlegungen bekannt.

Der Wegfall dieser beiden bisher geplanten Nutzungen auf großen Flächen bedingt geänderte städtebauliche Zielsetzungen mit anderen Nutzungsfestsetzungen und Erschließungsführungen für diese Flächen und somit auch die angrenzenden Bereiche.

### 1.2 Lage im Raum

Der Bereich der 7. Änderung des seit 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Thomasberg der Stadt Königswinter. Das Stadtgebiet von Königswinter befindet sich im Rhein-Sieg-Kreis im Regierungsbezirk Köln.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich "Am Limperichsberg" ist ca. 34 ha groß und wird begrenzt im Norden durch die Dollendorfer Straße und den Steinweg, im Osten durch die Siebengebirgsstraße und die Obere Straße, im Süden durch die Wiesenstraße und im Westen ebenfalls durch die Wiesenstraße und den Terrassenweg. Fast alle Parzellen liegen in der Gemarkung Hasenpohl, Flur 11, einige wenige in der Flur 2.

Die zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung vorgenommene Abgrenzung des Bereiches der 7. Änderung hat sich geringfügig geändert, da für einige Parzellen am Terrassenweg und der Wiesenstraße aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen keine Änderung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 60/8 erforderlich ist. Auf der Nordseite der Wiesenstraße sind einige Parzellen einbezogen, weil die bisherige Festsetzung 'Verkehrsfläche' (Planstraße) zur Erschließung der nördlich angrenzenden Bauflächen nicht mehr erforderlich ist.

### 1.4 Bestand, Geländebeziehungen

Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/8 sind vor allen Dingen die Randbereiche entlang der Dollendorfer, Siebengebirgs-, Wiesen- und Obere Straße, Terrassenweg, Steinweg und der Straße Am Limperichsberg bebaut. Hierbei handelt

es sich überwiegend um Wohngebäude. Mitten im Plangebiet liegt eine städtische Turnhalle sowie ein kleinerer Sportplatz. An der südlichen Wiesenstraße ist ein Mischgebiet mit Einzelhandelsnutzung, Schreinerei, Arztpraxis und anderen Dienstleistungen vorhanden. An der Siebengebirgsstraße befinden sich ein Supermarkt, ein Blumengeschäft, verschiedene Dienstleistungsbüros, ein Sanitärbetrieb, Arztpraxen sowie die Bauverwaltung der Stadt Königswinter.

Der Limperichsberg selbst ist eine Bergkuppe mit Höhen bis zu 242 m über NN, die ab dem 18. und bis zur 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts als Basaltsteinbruch bergmännisch ausgebeutet wurde. Die heute noch unbebauten Flächen fallen von dort nach Norden und Nordosten ab und werden überwiegend als Weideland genutzt. Rund um den ehemaligen Steinbruch führt ein Spazierweg, der besonders von den umliegenden Anwohnern begangen wird.

Von der Kuppe des Limperichsberges fällt das Gelände nach allen Seiten ab. Die Dollendorfer Straße im Norden weist Höhen zwischen etwa 184 und 197 m über NN, die Siebengebirgsstraße zwischen ca. 197 m und 210 m ü. NN, die Obere Straße zwischen etwa 210 m und 220 m ü. NN sowie die Wiesenstraße zwischen ca. 188 m und 220 m ü. NN auf.

## **2. Übergeordnete Planungen, Bauleitplanungen**

### **2.1 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (GEP) stellt für den Änderungsbereich "Allgemeiner Siedlungsbereich" dar.

### **2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter**

Die Darstellungen im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter sind rund um den Limperichsberg 'Grünflächen – Sportplatz, Bolzplatz, Parkanlagen –', 'Reine (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA)' sowie 'Mischgebiet (MI)' entlang der Dollendorfer, der Siebengebirgs- und der südlichen Wiesenstraße.

### **2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 60/8 "Thomasberg – westlich der Siebengebirgsstraße"**

Außer den unter Ziffer 1.1 beschriebenen Nutzungen setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplanes Nr. 60/8 "Thomasberg – westlich der Siebengebirgsstraße" größere Bauflächen als Reines und Allgemeines Wohngebiet sowie entlang der Dollendorfer und Siebengebirgsstraße Mischgebiete fest.

Von der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln wurde 1969 eine Fläche im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes, die begrenzt ist durch den Steinweg und die Dollendorfer Straße, ausgenommen. In diesem Bereich war bzw. ist die Dollendorfer Straße, die Landesstraße 268, als sogenannte freie Strecke festgesetzt. Deswegen sollten von der Landesstraße aus keinerlei Erschließungen erfolgen.

In dem nicht genehmigten Bebauungsplanbereich waren u. a. die Festsetzungen 'Mischgebiet', 'max. 2-geschossig' vorgesehen.

## **3. Verfahren**

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 24.02.1997 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. Änderung des 1969 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 60/8 "Thomasberg – westlich der Siebengebirgsstraße" beschlossen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a. F. wurde in Form einer Bürgerversammlung am 15.10.2003 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB a. F. vom 15.10. bis 19.11.2003.

Zu Sicherung der beabsichtigten Planung des künftigen Änderungsbebauungsplanes hat der Rat der Stadt Königswinter gemäß §§ 14 und 16 BauGB a. F. eine Verände-

rungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 04.03.2005 in Kraft getreten.

Nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung vom 15.11. bis einschließlich 15.12.2005 hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter am 08.03.2006 beschlossen, für zwei Teilbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60/8 eine erneute, auf die zwei Teilbereiche beschränkte öffentliche Auslegung von zwei Wochen sowie die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die öffentliche Auslegung dauerte vom 23.03.2006 bis 06.04.2006 einschließlich.

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind Wohngebäude und solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zulässig. Unzulässig sollen die möglichen Ausnahmen für Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sein, da in den angrenzenden Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes oder des Mischgebietes dafür genügend Raum bleibt und sie den gewünschten ruhigen Charakter der Reinen Wohngebiete stören können.

Die Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die flächenmäßig größten Bereiche des Änderungsgebietes werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Diese dienen überwiegend dem Wohnen, jedoch sollen auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe – jedoch nur mit immissionsschutztechnischen Gutachten – und Anlagen für Verwaltungen zulässig sein. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind nicht zulässig, da sie weder der vorhandenen noch vorgesehenen Umgebungsbebauung entsprechen. Ein zusätzlicher Bedarf an Tankstellen in diesem Gebiet ist auch nicht erforderlich. Mit einer vorhandenen Tankstelle sind die Ortsteile Heisterbacherrott und Thomasberg gut versorgt.

In den vorgesehenen Mischgebieten (MI) entlang der Dollendorfer, Siebengebirgs- und in Teilen der Wiesenstraße sind schon unterschiedlichste – einem Mischgebiet entsprechende – Nutzungen vorhanden. Durch die Ausweisung sollen diese gesichert und weiter entwickelt werden können.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten jeglicher Prägung, auch wenn sie gemäß § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig sein könnten, sind ausgeschlossen. Sie fügen sich nicht in die Umgebungsbebauung bzw. die vorgesehenen Nutzungen ein und stören die angrenzende Wohngebietsnutzung.

Im gesamten Planbereich sind Windenergieanlagen und genehmigungspflichtige Mobilfunkanlagen ausgeschlossen. Ihre Bauformen fügen sich nicht in das Ortsbild ein.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Je nach Lage der jeweiligen Baugrundstücke sind in den Wohngebieten Grundflächenzahlen (GRZ) von maximal 0,3 oder 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) sollen je nach Geschosshöhe maximal 0,4 – 0,7 betragen. Die Bebauung soll maximal 1 oder 2 Vollgeschosse haben.

In den Mischgebieten an der Siebengebirgs- und Dollendorfer Straße fallen die festgesetzten maximalen Grenzen der GRZ und der GFZ unterschiedlich aus. Das richtet sich nach der vorhandenen Bebauung und den geplanten Nutzungen.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind mitzurechnen. Diese Festsetzung entspricht der der Baunutzungsverordnung von 1968, die die Vorgaben für den geltenden Bebauungsplan, der 1969 rechtsverbindlich wurde, machte. Somit entspricht diese Ausnutzung der unter den bisherigen Vorgaben erstellten Bebauung.

Die Festsetzungen von Sockel-, First- und Attikahöhen dienen dem Orts- und Landschaftsbild, dem Einfügen in die vorhandene Bebauung und der Anpassung an die Topografie.

#### **4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der Umgebungsbebauung und der städtebaulichen Zielsetzungen wird in den Wohngebieten Einzel- und Doppelhausbebauung mit Maximallängen und -höhen für die jeweiligen Gebäude festgesetzt. In den Mischgebieten wird überwiegend offene Bauweise festgesetzt, auch mit Gebäudemaximallängen und -höhen. Damit wird eine Anpassung an die baulichen Gegebenheiten und planerischen Zielsetzungen erreicht.

In den Wohngebäuden der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete sind pro Gebäude nur maximal 2 Wohnungen, die übereinander angeordnet werden sollen, zulässig. Diese Festsetzung soll verhindern, dass statt eines Einzelhauses ein Doppelhaus und statt eines Doppelhauses Reihenhäuser entstehen. Das wäre eine nicht beabsichtigte Verdichtung und Änderung des Ortsbildes dieser Gebiete. Außerdem entspricht die Festsetzung der vorhandenen Bebauungsart und fügt sich somit ein.

Dachformen werden nicht festgelegt, aber die maximalen First- oder Attikahöhen. Dadurch wird die gestalterische Freiheit der Architekten und Bauherren weniger einschränkt. Das entspricht auch der Umgebungsbebauung.

Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, sind unzulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die über 30 cbm umbauten Raum aufweisen, sind außerhalb der überbaubaren Bauflächen nicht zulässig. Ausnahmen gelten nur für Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und der Entsorgung von Abwasser dienen. Diese Festsetzungen sollen den Grad der Versiegelung auf den Baugrundstücken niedrig halten.

Die Mindestgrößen für Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sind deshalb vorgesehen, um sich der umgebenden Bebauung anzupassen und eine gewisse Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen. Reihenhäuser u. ä. können nur in den Gebieten mit offener Bauweise gebaut werden.

#### **4.1.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

Für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches werden Flächen für den Gemeinbedarf im Änderungsbereich festgesetzt. Hierbei geht es vor allen Dingen um die vorhandene Turnhalle und den geplanten Kindergarten, der aufgrund der Bevölkerungszunahme erforderlich sein wird.

#### **4.1.5 Verkehrsflächen**

Die Randerschließung des Änderungsbereiches wird übernommen durch zwei Landesstraßen, die L 268 - Dollendorfer Straße - im Norden und die L 83 - Siebengebirgsstraße - im Osten, als Hauptsammelstraßen. Von der Wiesenstraße im Süden und Westen des Plangebietes führen ebenfalls Straßen in den zu erschließenden Bereich hinein.

Es gibt *drei* Erschließungsbereiche: der nordwestliche von der Wiesenstraße aus, die aufgrund der Gefährlichkeit der bestehenden Einmündung auf die Dollendorfer Straße (L 268) von der Landesstraße abgehängt wird und eine Wendeanlage erhält. Über die verbleibende fußläufige Anbindung im Zuge der jetzigen Straße kann im Winter der Busverkehr bei extremen Witterungsverhältnissen, wenn die sehr steile

Straße Adriansberg nicht befahrbar ist, in die Wiesenstraße einfahren. Vom nördlichen Terrassenweg zweigt eine Stichstraße in Richtung Osten ab, die noch ca. 8 Baugrundstücke erschließt.

In dem Bereich der Aufmündung der heutigen Straße Zum Rothberg auf die Dollendorfer Straße soll ein Verkehrskreisel gebaut werden. Von dem geplanten Verkehrskreisel aus führt eine Sammelstraße in das östliche Bebauungsplangebiet hinein und trifft in Höhe des vorhandenen größeren Einzelhandelsbetriebes auf die Siebengebirgsstraße. Von dieser Sammelstraße gehen verschiedene Stichstraßen ab, die weitere Bebauung erschließen.

Ein *drittes* Erschließungsgebiet umfasst den südöstlichen Bereich des Änderungsgebietes zwischen der Wiesenstraße, der Straße Am Limperichsberg und der Oberen Straße. Hier wird eine Planstichstraße in einen heute noch völlig unbebauten Bereich hineingeführt. Das heutige Straßenstück der Straße Am Limperichsberg kurz vor der Aufmündung auf die Wiesenstraße führt durch Altbebauung, die zum Teil aus dem 18. Jahrhundert stammt und Straßenbreiten von teilweise nur 2,5 bis 3 m aufweist. Da ein Ausbau dort nicht möglich ist, soll eine neue Straßenverbindung gebaut werden.

Fußläufig sind alle Erschließungsgebiete untereinander durch vorhandene oder geplante Wege verbunden. Der vorhandene Fußweg rund um den ehemaligen Steinbruch des Limperichsberges bleibt unverändert bestehen: teilweise als städtische Wegeparzelle, teilweise als Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Von der Kuppe aus führt eine Wegebeziehung bergab über die Dollendorfer Straße in Richtung Rothberg nach Norden.

#### **4.1.6 Garagen und Stellplätze**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder einer Stellplatzfläche zulässig. Ausnahmsweise ist die Anlage von Stellplätzen u. a. auch auf den nicht überbaubaren Flächen bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Erhalt von Vorgartenflächen und dem Rücksichtnahmegebot für rückwärtige ruhige Gartenbereiche.

Die festgesetzte Mindestentfernung von 5,50 m einer Garageneinfahrt bis zur Verkehrsflächengrenze ist zum Schutz des Verkehrs erforderlich. Personenkraftfahrzeuge sollen auf der privaten Grundstücksfläche stehen können, um den Verkehrsfluss im öffentlichen Raum nicht zu behindern.

Aufgrund der Bevölkerungsstruktur ist davon auszugehen, dass pro Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze notwendig sind. Diese sind so anzuordnen, dass sie unabhängig voneinander anfahrbar sind, also nicht hintereinander liegen. Hintereinander liegende Stellplätze führen in der Praxis dazu, dass ein Fahrzeug im öffentlichen Straßenraum geparkt wird. Das ist nicht vorgesehen.

#### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf das Einfügen in die Umgebungsbebauung. Das betrifft die äußere Gestaltung der Dächer inklusive Farbgebung und Materialwahl, die baulichen Gestaltung von Standplätzen von Abfallbehältern und von Einfriedungen. Bei den Festsetzungen zur Höhe der Einfriedungen werden auch die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beachtet.

Die Vorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.3 Infrastruktur**

##### **4.3.1 Soziale Infrastruktur**

Für die zukommende Wohnbevölkerung ist im Änderungsgebiet ein Kindergartenbau vorgesehen. Außerdem befinden sich in Heisterbacherrott und Thomasberg in

fußläufiger Entfernung weitere Kindergärten und eine Grundschule. Das Schulzentrum mit weiterführenden Schulen ist in Oberpleis mit Fahrrad oder Bus gut zu erreichen. Sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in der näheren Umgebung von Heisterbacherrott und Thomasberg vorhanden.

Im Plangebiet selbst sind bisher eine Turnhalle und ein kleineres Spielfeld – auch als Bolzplatz genutzt – vorhanden. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung soll dieses Spielfeld nur noch durch eine ruhigere Spielart, zum Beispiel zum Boulespielen, genutzt werden. Ein neuer Bolzplatz und zwei Kinderspielplätze sind im Plangebiet vorgesehen. In den angrenzenden Wohngebieten gibt es ebenfalls Kinderspielplätze.

#### **4.3.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Die vorhandenen und bebauten Straßen wie Dollendorfer, Siebengebirgs-, Wiesen- und Obere Straße, Terrassenweg und die Straße Am Limperichsberg sind kanalmäßig erschlossen. Für die Planstraßen müssen die geplante Kanalisation und die Straßenkörper noch gebaut werden.

Die Ingenieurgesellschaft Kluge und Schlupp hat die Abwasser- und Straßenplanung erstellt. Danach richten sich die Festsetzungen der Verkehrs- und Versorgungsflächen des Änderungsplanes. Sollten trotzdem Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen oder mit Leitungsrechten belegten Flächen in Anspruch genommen werden müssen, sind sie vom jeweiligen Eigentümer zu dulden. Die konkrete Ausgestaltung und den Ausbau der geplanten Straßen beschließt zur gegebenen Zeit der zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Königswinter.

Zur Sicherung von bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der dazugehörigen baulichen Anlagen werden entsprechende Flächen planungsrechtlich für die Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Alle Leitungen sind unterirdisch zu bauen, um das Ortsbild nicht zu stören. Eine Abstimmung der Versorgungsträger vor dem Bau reduziert die Kosten.

Eine geo-hydrologische Beurteilung hat ergeben, dass eine schadlose ortsnahe Niederschlagsentwässerung gemäß § 51a Landeswassergesetz nicht gewährleistet ist. Die Durchlässigkeit der Böden in diesem Bereich liegt jenseits des Anforderungsbereiches aus dem Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV). Somit muss die Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandenen und geplanten Mischwasserkanäle erfolgen. Das geplante Regenrückhaltebecken 'Limperichsberg' an der Dollendorfer Straße ist so berechnet, dass plötzlich auftretende größere Mischwassermengen zurückgehalten werden und nach und nach in den weiterführenden Verbindungssammler Grenchelsbitze abfließen können.

Die vom Rhein-Sieg-Kreis, Abt. Bevölkerungsschutz, als erforderlich angesehene Löschwassermenge von 800 l/m für mindestens zwei Stunden ist in den bestehenden Straßen vorhanden und muss für die Planstraßen durch den Wasserbeschaffungsverband Thomasberg vorgesehen und ausgebaut werden. Sollten im Einzelfall im Mischgebiet größere Mengen Löschwasser erforderlich werden, müssen die Betriebe auf dem eigenen Gelände durch entsprechend große Wasserbehälter, Feuerlöschteiche u. a. Vorsorge tragen.

Zum Schutz der Bevölkerung sind weitere Forderungen des Rhein-Sieg-Kreises bezüglich der Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen für die Feuerwehr u. a. zu beachten.

Auf dem vorhandenen öffentlichen Parkplatz westlich des Verwaltungsgebäudes Thomasberg an der Oberen Straße, Ecke Am Limperichsberg stehen Glassammelcontainer, die dort auch weiterhin ihren Standort behalten sollen. Bei einer möglichen Änderung der abfallentsorgungstechnischen Vorgaben wie z. B. Aufstellung von Papiersammelcontainern sollen auch diese dort aufgestellt werden können.

Die Abteilung Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Köln weist daraufhin, dass für das Änderungsplangebiet Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg gegeben sind. Vor jeglichem Baubeginn sind die Flächen entsprechend zu überprüfen. Dieses sollte zur Kostener-

spars in einer Maßnahme erfolgen. Die notwendigen Betretungserlaubnisse sollten im Rahmen des erforderlichen Umlegungsverfahrens beschafft werden. Mit Angabe des Aktenzeichens 22.5-SU 291/03 ist mit der Bezirksregierung Kontakt aufzunehmen.

## **5. Umweltwirkungen**

### **5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes besteht für die vorliegende Planung keine Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Es handelt sich hier nicht um völlig neu auszuweisende Bauflächen, sondern um eine Änderung eines geltenden Planes entsprechend den Vorgaben des BauGB a.F.. Außerdem sind die im geltenden Bebauungsplan vorgesehenen Flächen, die versiegelt werden sollten (Sportplatz, Parkplätze, Bauflächen), größer als die im Änderungsplan.

### **5.2 Geräuschemissionen**

Die von den Landesstraßen 268 – Dollendorfer Straße – und 83 - Siebengebirgsstraße – ausgehenden Lärmimmissionen sind durch Schallschutzmaßnahmen zu kompensieren. Hierbei handelt es sich um Altimmissionen, so dass die Schutzmaßnahmen in die Zuständigkeit der Bauherren für die heranrückende Bebauung fallen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen wurden im einzelnen im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durch das Ingenieurbüro Graner + Partner Ingenieure ermittelt. Der Gutachter empfiehlt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet in Abhängigkeit zu den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Landesstraßen in Form von Erdwellschüttungen oder Schallschutzwänden kommen aus topografischen und/oder stadtgestalterischen Gründen nicht infrage. Je nach Höhe des Außenlärms werden in der DIN 4109 erforderliche Schalldämmmaße vorgegeben, mit denen innerhalb der schutzwürdigen Wohn- und Schlafräume zumutbare Innenpegel geschaffen werden können.

Im Änderungsbereich sind die einzelnen Plangrundstücke je nach Lage den Lärmpegelbereichen I – V zugeordnet. Anhand dieser Lärmpegelbereiche können dann im konkreten Einzelfall (im Baugenehmigungsverfahren) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile aus den Tabellen 8-10 der DIN 4109 abgeleitet werden. Vorbehaltlich dieser Einzelfallprüfung kann bei üblicher massiver Bauausführung von Wohnräumen von folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz bei Neubauten (nur Wohngebäude) ausgegangen werden:

In den Lärmpegelbereichen I – III gibt es keine besonderen Anforderungen, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen (z. B. aus Wärmeschutzgründen; Fenster der Schallschutzklasse 2) hinausgehen.

In dem Lärmpegelbereich IV sollen Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSK3) und im Lärmpegelbereich V der SSK4 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vorgesehen werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur dann voll wirksam sind, wenn die Türen und Fenster bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit (22 – 6 h) sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen (Wandlüfter oder Schalldämmlüfter) empfohlen wird.

Aufgrund einer lärmtechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass für den Bolzplatz (Kleinspielfeld) in der bisherigen Lage an der Turnhalle eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m zum Schutz der heranrückenden Wohnbebauung erforderlich



ist. Aus diesem Grund wird die Anlage eines Bolzplatzes weiter entfernt von der Wohnbebauung neu festgesetzt. Auf dem alten Spielfeld soll ein Bouleplatz entstehen, der keine relevanten Lärmimmissionen verursacht. Der neue Bolzplatz liegt mehr als 70 m von der geplanten Bebauung im Reinen Wohngebiet entfernt.

### **5.3 Abgrabungsbereich, Altlasten**

Auf der Kuppe des Limperichsbergs wurde bis etwa 1945 ein Steinbruch betrieben. Ein Teilbereich wurde bis in die 1970-er Jahre mit Erdreich und Bauschutt verfüllt und mit Mutterboden abgedeckt. Da diese Flächen schon seit mehreren Jahrzehnten nicht weiter genutzt werden, hat die Natur sie zurückerobert, sie sind stark bewachsen und beinhalten einige schützenswerte Pflanzenbestände. Aus diesem Grund werden diese Flächen als Altablagerung, aber auch als private Grünflächen gekennzeichnet.

Die Abgrenzung der Altablagerung des Rhein-Sieg-Kreises überzieht allerdings auch drei Wohnbaugrundstücke. Diese sind tlw. seit den 1970-er Jahren bebaut. Hier ist nicht bekannt, dass während der Bauarbeiten Altlasten gefunden wurden. Die vom Rhein-Sieg-Kreis übermittelte Grenze der Altlastenverdachtsfläche überdeckt keine weiteren Baugrundstücke.

Es wird daraufhingewiesen, dass es sich hier um eine in der Stilllegungsphase befindliche Deponie handelt. Das von der Deponie ausgehende Gefährdungspotenzial ist noch nicht ausreichend erfasst worden und es fehlen noch eventuelle Sanierungs- und Rekultivierungsmaßnahmen gemäß § 36 Abs. 2 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW/AbfG).

### **5.4 Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der aufgelassene Basaltsteinbruch Limperichsberg ist im Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Nordrhein-Westfalen (LÖBF) unter der Nr. BK-5209-053 erfasst. Als Schutzziel wird dort der Erhalt und die Optimierung eines offengelassenen Steinbruchs mit Gewässern und Laubwaldbeständen gesehen. Die neuen Festsetzungen widersprechen diesen Schutzzielen nicht. Sie sehen keine Änderungen der bisherigen Nutzungen vor. Bezüglich einer Optimierung des ehemaligen Steinbruchgeländes müssen die Landschaftsbehörden im Rahmen der ihnen obliegenden Landschaftsplanung, die demnächst ihren Niederschlag in der Erarbeitung einer neuen Landschaftsschutzverordnung und eines Landschaftsplanes finden werden, entsprechende Vorgaben machen. Hier wird eine Zusammenarbeit mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege erforderlich sein, das die endgültige Eintragung des ehemaligen Basaltsteinbruches als Bodendenkmal betreibt.

Im Bereich des ehemaligen Basaltsteinbruches ist eine private Grünfläche, die am Rande von einem städtischen Weg bzw. Gehrechten für die Allgemeinheit durchzogen wird, sowie eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Von diesem teilbewaldeten Bereich des Limperichsbergs aus führt in nördliche Richtung zum Rothberg und Lauterbach ein breiterer Grünzug über die Plansammelstraße und Dollendorfer Straße hinweg. Dieser unterstützt eine Biotopverbindung vom Limperichsberg in das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet mit Lauterbachtal, Blauer See, Scharfenberg, Rothberg u. a.. Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan ist diese Freihaltung und Verbindung von unbebaubaren Flächen als Übereinstimmung mit der Absicht der LÖBF zu sehen, Biotopverbundsysteme in diesem Bereich aufzubauen. An den Grenzen der anliegenden privaten Grundstücke dürfen keine festen Einfriedungen wie Mauern und geschlossene Holzzäune errichtet werden, um der Tierwelt einen Wechsel vom privaten in den öffentlichen Grünbereich und umgekehrt zu ermöglichen. Entlang der gemeinsamen Grenze müssen die Grundstückseigentümer einen 3 bis 5 m breiten dichten Vegetationsstreifen anlegen, der die Entstehung, Nutzung und den Aufenthalt entsprechender Fauna und Flora begünstigt. Offene Zäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune, bis zu einer Höhe von 1,50 m können in diese Heckenstruktur integriert werden.

Weitere Freiflächen finden sich im nördlichen Bereich entlang der Dollendorfer Straße auf den Böschungsflächen und auf dem Kinderspielplatz, zwischen der Straße Zum Rothberg und dem Steinweg sowie nordöstlich der Turnhalle zum Schutz der heranrückenden Wohnbebauung. Diese sind überwiegend als private Grünflächen festgesetzt.

Die Änderungsplanung sieht besonders durch den Wegfall der großen Sportplatzanlage und der dazugehörigen Parkplätze weniger Versiegelung vor als im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Zusätzlich werden auf den Baugrundstücken noch Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Auf den Baugrundstücken müssen mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Vegetationsfläche angelegt werden. Die Bepflanzungsarten sollen einheimisch sein. Auch für die Bepflanzung der Park- bzw. Stellplätze, auf privaten Flächen oder auf denen für die Öffentlichkeit, z. B. an der Turnhalle, werden Vorgaben bezüglich der Bepflanzung gemacht.

Alle durch Gebot oder Bindungen festgesetzten Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls artgleich zu ersetzen.

## **5.5 Klima und Luft**

Durch die geplante Überbauung der noch unbebauten Grundstücke sind grundsätzlich Umwelteinwirkungen durch ansteigende Erwärmung und abnehmende Luftzirkulation zu erwarten. Durch die vorhandene Vegetation auf nicht überbaubaren Grün- und Gartenflächen und den größeren Grünzügen im Plangebiet werden Beeinträchtigungen der Luftqualität gemildert.

## **5.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Wie schon erwähnt, liegt der höchste Teil der Kuppe des Limperichsbergs bei ca. 242 m über NN. Die höchstgelegenen Gebäude der Altbebauung sind eingeschossig und liegen östlich der Kuppe auf der Höhe von ca. 232 m über NN. Die höchstgelegenen Wohnbaugrundstücke an der Nordseite des Limperichsbergs liegen bei 217 m über NN, also 25 m unter dem höchsten Punkt der Kuppe des Limperichsbergs. Auf die Nordseite hat man aus Richtung Stieldorf auch die größte Ansichtsfläche. Durch die starke Begrünung des Limperichsbergs und die von ihm herabführenden Grünbereiche wird in Verbindung mit den festgesetzten maximalen Firsthöhen der Gebäude eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes relativ gering gehalten.

Die noch unbebauten Gebiete zwischen der Oberen Straße und der Straße Am Limperichsberg sowie am Stichweg von der neu zu bauenden Straße Am Limperichsberg in Richtung Westen liegen ebenfalls unter den Höhen der schon vorhandenen Bauungen. Durch die Festsetzungen für die höher gelegenen Teile des Änderungsgebietes von maximal eingeschossiger Bebauung und einer maximalen Firsthöhe von 7,30 m über dem höchsten Gebäudeeckpunkt im natürlichen Gelände wird es zu keinen größeren Beeinträchtigungen des bestehenden Bildes kommen.

## **5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Bodendenkmal**

Für den Bereich des aufgelassenen Basaltsteinbruches Limperichsberg, die angrenzenden Halden und den Transportstollen, der bis zur Wiesenstraße reicht, hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege den Antrag auf Eintragung als Bodendenkmal in die Liste der ortsfesten Bodendenkmäler gestellt. Der Steinbruch dokumentiert die siedlungs-, industrie- und wirtschaftsgeschichtlichen Verhältnisse im Bereich des Siebengebirges, der Stadt Königswinter und der Ortsteile Thomasberg und Heisterbacherrott. Das Bodendenkmal kann Zeugnis über Ziel und Umfang der Steingewinnung sowie über den Wandel der angewandten Techniken ablegen.

Eine Bebauung der innerhalb der vorgesehenen Abgrenzung des Schutzbereiches für das Bodendenkmal liegenden Flächen ist nicht geplant. Sehr geringfügige, nicht in die Tiefe gehende Eingriffe durch unbedingt erforderliche Straßen- bzw. Wegeverbreiterungen sind mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Baudenkmäler sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

**6. Bodenordnung**

Aufgrund des Zuschnittes der heutigen Parzellen in dem Änderungsbereich ist für die unbebauten und teilweise auch bebauten Grundstücke, die einer zusätzlichen Bebauung zugeführt werden sollen, ein Umlegungsverfahren erforderlich, um die neuen Straßen- und Baugrundstücke herstellen zu können.

**7. Flächenbilanz**

Reines Wohngebiet		9,25 ha
davon: überbaubare Grundstücksfläche	4,33 ha	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	4,92 ha	
Allgemeines Wohngebiet		7,64 ha
davon: überbaubare Grundstücksfläche	3,65 ha	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	3,99 ha	
Mischgebiet		3,39 ha
davon: überbaubare Grundstücksfläche	2,59 ha	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,80 ha	
Gemeinbedarfsflächen		0,66 ha
Versorgungsfläche		0,07 ha
Grünflächen		8,74 ha
Fläche für die Landwirtschaft		0,15 ha
Verkehrsflächen inklusive öffentlichen Parkplätzen		3,74 ha
<b>Gesamtfläche</b>		<b>33,64 ha</b>

**8. Kosten für die Stadt Königswinter**

Der Stadt Königswinter entstehen durch den Änderungsplan und dessen Umsetzung insbesondere Planungskosten, Kosten für die erforderliche Umlegung und Ausbaukosten.

Straßenbaumaßnahmen	3,44 Mio. €
Öffentliche Parkplätze	0,07 Mio. €
Kanalbaumaßnahmen	1,98 Mio. €
Öffentliche Grünflächen	0,04 Mio. €
Spiel-/Bolzplätze	0,06 Mio. €
<b>gesamte Ausbaukosten</b>	<b>5,59 Mio. €</b>

Die Kosten werden den gesetzlichen Vorgaben entsprechend umgelegt.