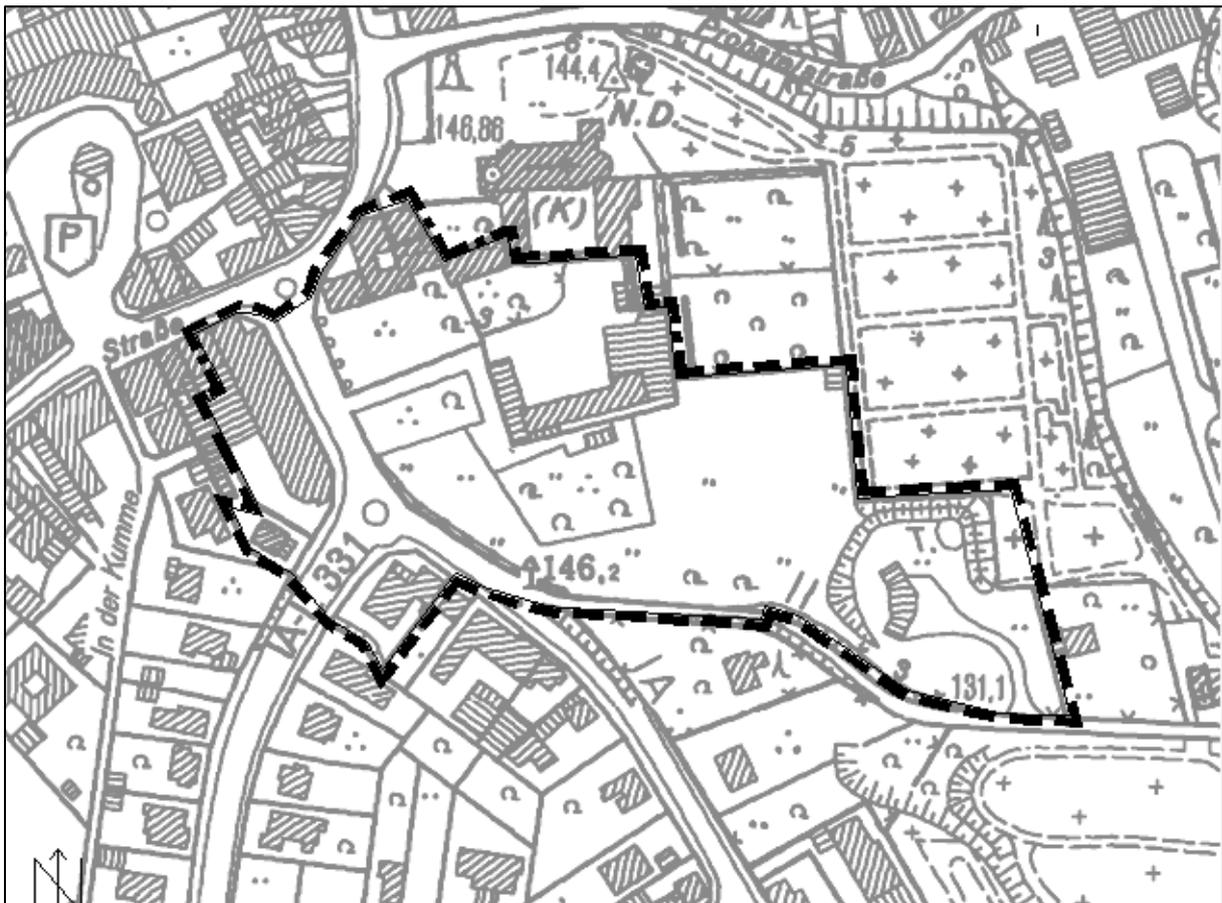




**Aufhebung  
des Bebauungsplans Nr. 60/1 „Autobushalte- und Parkplatz in Oberpleis“  
im Stadtteil Oberpleis**

Umweltbericht

(Stand 23.11.2016) zum Aufhebungsbeschluss (Stand 12.03.2018)



o.M.

---

## Inhalt

1.	Der Plan und die Planvorgaben.....	3
1.1	Kurzdarstellung der Planungsziele .....	3
1.2	Umweltziele übergeordneter Planungen.....	3
1.1	Regionalplan .....	3
1.2	Flächennutzungsplan .....	4
1.3	Bebauungsplan Nr. 60/1 „Autobushalte- und Parkplatz in Oberpleis“ .....	5
1.4	Bebauungsplan Nr. 60/16 „Friedhof Oberpleis“ .....	5
1.5	Schutzgebiete und Biotopkatasterflächen.....	5
2.	Die durch den Plan vorbereiteten Projekte und ihre Auswirkungen.....	6
3.	Der gegenwärtige Zustand der Umwelt sowie zu erwartende Umweltauswirkungen (Prognose) .....	6
3.1	Der Mensch und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt .....	6
3.2	Tiere.....	<del>7</del> 6
3.3	Pflanzen .....	7
3.4	Boden .....	7
3.5	Wasser.....	7
3.6	Luft.....	7
3.7	Klima.....	7
3.8	Landschaft .....	7
3.9	Biologische Vielfalt .....	<del>87</del>
3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	<del>87</del>
3.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	8
4.	Zu erwartende Umweltauswirkungen (Eingriffprognose) .....	8
5.	Ausgleich.....	8
6.	Schwierigkeiten .....	8
7.	Geplante Maßnahmen der Überwachung .....	<del>98</del>
8.	Nichttechnische Zusammenfassung .....	<del>98</del>
9.	Rechtsgrundlagen.....	9

## 1. Der Plan und die Planvorgaben

### 1.1 Kurzdarstellung der Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 60/1 „Autobushalte- und Parkplatz in Oberpleis“ (Durchführungsplan „A“ Nr. 1 Oberpleis) ist seit 1958 wirksam. Der damalige Rat der Gemeinde Oberpleis hat mit ihm im Wesentlichen das Baurecht für einen Halte- und Parkplatz für Autobusse begründet. Errichtet werden sollte der Halte- und Parkplatz auf der Südwestseite des ehemaligen Propsteigebäudes, östlich des Minikreisverkehrs, der heute die Königswinterer Straße mit der Herresbacher Straße verbindet.

Der Bebauungsplan ist bislang nicht umgesetzt worden. Das Grundstück steht nach wie vor in Privateigentum. Bei Planumsetzung müsste zunächst das Grundstück erworben werden. Danach müsste die Immunitätsmauer in etwa gleichem, nur den Klostergebäuden näher gerücktem Verlauf neu errichtet werden. Dieser Eingriff in das für die Geschichte des Ortes bedeutsame Denkmal war bereits bei Planaufstellung in Teilen der Bevölkerung und bei den mit Denkmalpflege befassten Behörden umstritten. Schließlich erteilte der damalige Landeskonservator angesichts der Probleme mit einer verträglichen Verkehrsabwicklung sein Einvernehmen.

Aus heutiger Sicht ist die Realisierung des Planungszieles aufgrund des geänderten gesellschaftlichen Stellenwerts von Denkmalschutz und Denkmalpflege nicht mehr erwünscht. Es ist außerdem nicht absehbar, ob und wann die Planung überhaupt umsetzbar wäre, da das Grundstück nach wie vor nicht zur Verfügung steht.

Der Plan ist städtebaulich auch nicht mehr erforderlich, da der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 18. März 2015 beschlossen hat, den seit mehreren Jahrzehnten am Standort „Alte Schule“ bestehenden Busbahnhof beizubehalten und barrierefrei auszubauen. Der Planungs- und Umweltausschuss hat daher in der gleichen Sitzung das Verfahren zur Aufhebung dieses Planes eingeleitet.

### 1.2 Umweltziele übergeordneter Planungen

#### 1.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist die Fläche des Geltungsbereichs der Aufhebung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. In den ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Östlich grenzt ein *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* (AFAB) an, der von einem Bereich *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* (BSLE) überlagert wird.

BSLE werden wie folgt charakterisiert:

- Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche und Oberflächengewässer,
- in denen wesentliche Landschaftsstrukturen und deren landschaftstypische Ausstattung mit natürlichen Landschaftsbestandteilen gesichert oder zielgerecht entwickelt werden sollen,

- die hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und anderer Bedingungen für die landschaftsgebundene Erholung gesichert oder zielgerecht entwickelt werden sollen,

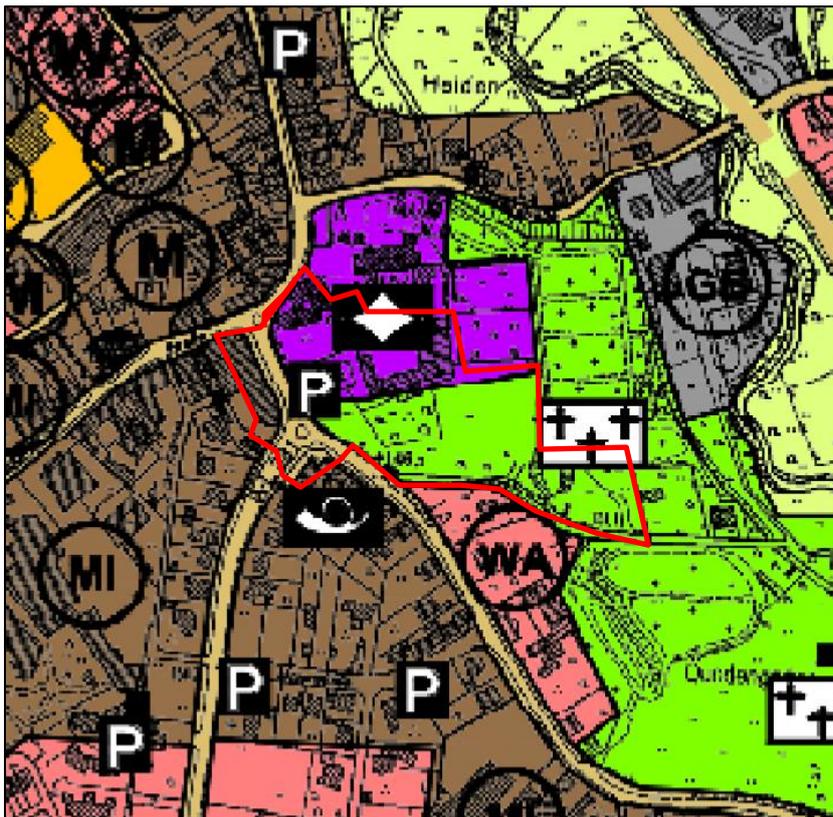
- festgesetzte Landschaftsschutzgebiete und Freiraumbereiche, die künftig in ihren wesentlichen Teilen entsprechend geschützt werden sollen.

## 1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Das Plangebiet ist zentralen Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Zudem ist an der Herresbacher Straße ein Standort für einen Parkplatz vermerkt.

Die Herresbacher Straße und die Königswinterer Straße sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die westlich und nördlich gelegenen Flächen als Mischgebiete bzw. gemischte Baufläche. Der südliche und östliche Teilbereich des Plangebietes sind als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

**Abbildung:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab, Eigene Hervorhebung: Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60/1, rot umrandet,)



Für das Umfeld des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan

- im Norden eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und Mischbauflächen (M),
- im Westen und Südwesten Mischgebiete (MI)

- 
- im Osten als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof
  - im Südosten allgemeines Wohngebiet (WA) dar.

Mit dieser Aufhebung sollen die im Geltungsbereich festgesetzten vorhanden und geplanten Verkehrsflächen und Fluchtlinien aufgehoben werden. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da Festsetzungen hinter qualifizierten Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückbleiben können.

### **1.3 Bebauungsplan Nr. 60/1 „Autobushalte- und Parkplatz in Oberpleis“**

Der Durchführungsplan aus dem Jahre 1958 setzt lediglich öffentliche Verkehrsflächen und Baufluchtlinien fest. Darüber hinaus werden keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich getroffen.

Der Durchführungsplan wurde vor Inkrafttreten des Baugesetzbuches aufgestellt und förmlich festgestellt. Er gilt kraft Gesetzes fort. Dies ergibt sich aus § 233 Abs. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 173 Abs. 3 BBauG 1960.

Der Durchführungsplan ist ein als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen, da er keine qualifizierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung trifft. Für die Beurteilung von Vorhaben sind daher § 34 bzw. § 35 BauGB heranzuziehen. Für die die Grundstücke an der Siegburger Straße und die Flächen westlich der Herresbacher Straße ist § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Die restlichen Flächen sind nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Insofern erfolgt durch die Aufhebung keine Änderung.

### **1.4 Bebauungsplan Nr. 60/16 „Friedhof Oberpleis“**

Im östlichen Teil wird der Bebauungsplan Nr. 60/1 seit 25.11.1976 vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60/16 „Friedhof Oberpleis“ überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 60/16 setzt in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest.

Auf dieser Teilfläche wurde 2001 ein Wohngebäude (Herresbacher Straße 6b) beantragt. Der Planungs- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 24.01.2001 der Erteilung einer Befreiung von der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche – Friedhof“ und der Zulassung des Einfamilienwohnhauses gemäß § 35 Abs. 2 BauGB mehrheitlich zugestimmt.

### **1.5 Schutzgebiete und Biotopkatasterflächen**

Im Geltungsbereich liegen keine Schutzgebiete oder Biotopkatasterflächen vor.

#### Angrenzende Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieser Aufhebung liegt ca. 70 m westlich vom Pleisbach und von der Grenze der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006 entfernt.

Der Geltungsbereich der Aufhebung überschneidet sich nicht mit dem Landschaftsschutzgebiet, sodass zu keinen Beeinträchtigungen desselben kommen.

#### Angrenzende FFH- und Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt ca. 1 km südöstlich vom FFH-Schutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ entfernt. Dieser Bereich ist deckungsgleich mit dem 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 Bestandsbebauung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Aufhebung der Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden. Für das Naturschutzgebiet ist dies ebenso anzunehmen.

## **2. Die durch den Plan vorbereiteten Projekte und ihre Auswirkungen**

Infolge des Verzichts auf die Planung und Realisierung des Autobushalte- und Parkplatz kann die Immunitätsmauer und das bestehende Gebäudeensemble der ehemaligen Benediktiner Propstei in seiner bisherigen Lage, Form und Gestalt einschließlich der Freibereiche erhalten bleiben. Das bestehende Ortsbild wird ebenso wie die aktuellen Straßenbreiten erhalten bleiben.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 60/1 richtet sich die Bebaubarkeit im unbeplanten Bereich nach § 34 BauGB und § 35 BauGB. Für die die Grundstücke an der Siegburger Straße und die Flächen westlich der Herresbacher Straße ist § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Die restlichen Flächen sind nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Insofern erfolgt durch die Aufhebung keine Änderung.

Eine Nullvariante, d.h. die Beibehaltung des Bebauungsplans und dessen Umsetzung hätte zu Eingriffen in Natur und Landschaft geführt, deren Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Kapitel 3 dargelegt werden. Andere Planungsalternativen müssen vor diesem Hintergrund nicht weiter untersucht werden.

## **3. Der gegenwärtige Zustand der Umwelt sowie zu erwartende Umweltauswirkungen (Prognose)**

### **3.1 Der Mensch und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt**

Der Bereich verfügt durch seine zentral Lage in Oberpleis über eine gute infrastrukturelle Ausstattung. Öffentlich zugängliche Grünflächen beschränken sich auf den Friedhofsbereich. Von der Herresbacher Straße und der Dollendorfer Straße/Siegburger Straße aus, wirken Immissionen (Schall, Abgase) auf die angrenzenden Bereiche ein. Es kann jedoch von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans, der eine Haltestelle für Autobusse vorsah, ist keine Verschlechterung der Situation bezogen auf den Schutzfaktor Mensch zu erwarten (Siehe auch 3.6 und 3.7).

### **3.2 Tiere**

Mit der Planaufhebung ist keine Ausweitung von Bauflächen zu erwarten, durch die Tieren Lebensräume entzogen werden. Vielmehr werden Freiflächen erhalten, da sie nicht mehr einer Nutzung als Haltestelle für Busse zugeführt werden sollen. Faunistische Erhebungen sind daher nicht notwendig.

### **3.3 Pflanzen**

Mit der Planaufhebung ist keine Ausweitung von Bauflächen zu erwarten, durch die Pflanzen Lebensraum entzogen wird. Vielmehr werden Freiflächen erhalten, da sie nicht mehr einer Nutzung als Haltestelle für Busse zugeführt werden sollen. Eine erhebliche Störung streng geschützter Pflanzenarten wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht begründet.

### **3.4 Boden**

Mit der Planaufhebung ist keine Ausweitung von Bauflächen zu erwarten, durch die Böden beeinträchtigt werden. Vielmehr werden Freiflächen erhalten, da sie nicht mehr einer Nutzung als Haltestelle für Busse zugeführt werden sollen.

### **3.5 Wasser**

Mit der Planaufhebung ist keine Ausweitung von Bauflächen zu erwarten, durch die das Schutzgut Wasser beeinträchtigt werden könnte. Vielmehr werden Freiflächen erhalten, da sie nicht mehr einer Nutzung als Haltestelle für Busse zugeführt werden sollen. Dies wirkt sich im Vergleich zu einer Planumsetzung positiv auf den Wasserhaushalt (Speicherung und Grundwasserneubildung) aus.

### **3.6 Luft**

Bei Planumsetzung wäre durch den verstärkten Busverkehr einerseits lokal Zunahme von Immissionen zu erwarten gewesen. Andererseits hätte ein Knotenpunkt für Busse auch zu einer Reduzierung der PKW-Nutzung im näheren Umfeld der geplanten Haltestelle führen können. Insgesamt betrachtet, ist von keiner wesentlichen Verschlechterung der Luftsituation durch Aufhebung des Bebauungsplans auszugehen.

### **3.7 Klima**

Östlich der Herresbacher Straße befinden sich Freiflächen, die positiv auf das Stadtklima wirken können (z.B. Vermeidung von Aufheizung der dicht bebauten Siedlungsbereiche im Sommer). Der Erhalt von Freiflächen, die nicht mehr einer Nutzung als Haltestelle für Busse zugeführt werden (Versiegelung) wirkt sich im Vergleich zur Planumsetzung positiv auf das Stadtklima aus.

### **3.8 Landschaft**

Von negativen Auswirkungen auf Landschaft und Landschaftsbild ist bei der Rücknahme der Verkehrsflächen nicht auszugehen. Vielmehr werden Freiflächen erhalten, da sie nicht mehr einer Nutzung als Haltestelle für Busse zugeführt werden sollen.

### **3.9 Biologische Vielfalt**

Von negativen Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt ist bei der Rücknahme der Verkehrsflächen nicht auszugehen. Vielmehr werden Freiflächen erhalten, die potentiell dem Erhalt der biologischen Vielfalt förderlich sind.

### **3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich der denkmalgeschützte Propsteihof (Wirtschaftsgebäude) der ehemaligen Benediktiner-Propstei (heute Kinderbetreuungseinrichtung und Wohnnutzung). Nördlich an den Geltungsbereich und an das Gebäude der Propstei grenzen der ebenfalls denkmalgeschützte Kreuzgang und weitere Propsteigebäude (heute Pfarrhaus und Pfarrbüro). Daran schließt sich die ebenfalls denkmalgeschützte katholische Pfarrkirche St. Pankratius an. Die drei Gebäude bilden ein gemeinsames Ensemble und werden entlang der Herresbacher Straße von einer Immunitätsmauer umgeben.

Im Geltungsbereich wurde am 06.06.2017 das Bodendenkmal „Propstei Oberpleis, Pfarrkirche St. Pankratius und ehemalige Pfarrkirche St. Primus“ (SU 276) in die Denkmalliste der Stadt Königswinter eingetragen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans hätte die Versetzung der Immunitätsmauer in Richtung der Klostergebäude bedingt. Dieser Eingriff in das für die Geschichte des Ortes bedeutsame Denkmal war bereits bei Planaufstellung in Teilen der Bevölkerung und bei den mit Denkmalpflege befassten Behörden umstritten. Schließlich erteilte der damalige Landeskonservator angesichts der Probleme mit einer verträglichen Verkehrsabwicklung sein Einvernehmen. Der Bebauungsplan hat diesen Eingriff vorbereitet. Damit wären auch Eingriffe in das Bodendenkmal verbunden gewesen (Tiefbaumaßnahmen).

Bezogen auf das Schutzgut Kulturgüter hat die Planaufhebung demnach positive Effekte.

### **3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Eine Verstärkung der vorstehend ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Plangebiet durch die Bebauungsplanaufhebung nicht zu erwarten.

## **4. Zu erwartende Umweltauswirkungen (Eingriffprognose)**

Bei der Umsetzung der Planaufhebung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **5. Ausgleich**

Da kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist auch kein Konzept zum Ausgleich dieses Eingriffs erforderlich.

## **6. Schwierigkeiten**

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung aufgetreten. Technische Verfahren wurden nicht angewandt.

## 7. Geplante Maßnahmen der Überwachung

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, ist auch keine Überwachung erforderlich.

## 8. Nichttechnische Zusammenfassung

Durch die Zurücknahme der Baumöglichkeiten für einen Autobushalte- und Parkplatz können Flächen weiterhin unbebaut bleiben. Auch die Verlegung einer denkmalgeschützten Mauer kann unterbleiben, was die Sichtbarkeit der historischen Situation an dieser Stelle erhält.

## 9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Aufhebungsbeschlusses gültigen Fassung

~~Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.~~