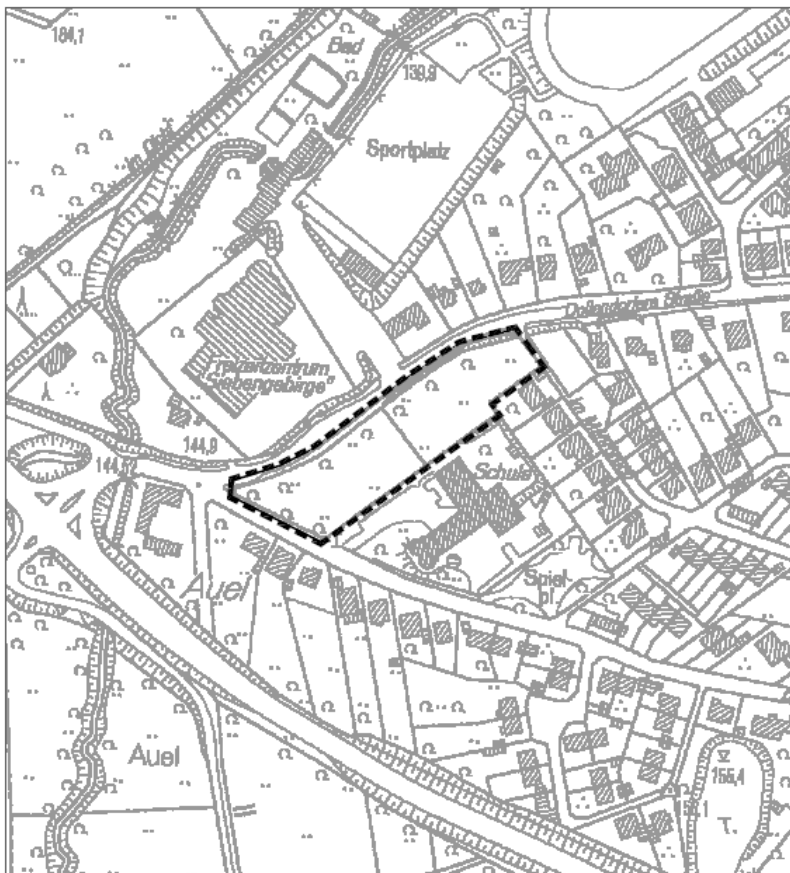




Bebauungsplan Nr. 60/56 »Dollendorfer Straße, gegenüber Freizeitzentrum«

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch



o.M.

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1 Planungsanlass, Erforderlichkeit..... | 4 |
| 2 Geltungsbereich | 4 |
| 3 Räumliche und strukturelle Situation..... | 4 |
| 3.1 Funktion und Umfeld | 4 |
| 3.2 Erschließung | 4 |
| 3.3 Eigentumsverhältnisse | 5 |
| 4 Baurechtliche Situation | 5 |
| 4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung..... | 5 |
| 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 4.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch | 5 |
| 4.4 Denkmalpflege | 6 |
| 5 Planungsziele | 7 |
| 6 Planungsalternativen..... | 7 |
| 7 Inhalte des Bebauungsplans | 7 |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 9 |
| 7.4 Mindestgrundstücksgröße..... | 10 |
| 7.5 Verkehrsanlagen | 10 |
| 7.5.1 Straßenverkehrsflächen..... | 10 |
| 7.5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße - | 10 |
| 7.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt..... | 11 |
| 7.6 Abfallbehältersammelplätze | 11 |
| 7.7 Passiver Schallschutz | 11 |
| 7.8 Anzahl der Stellplätze | 13 |
| 7.9 Gestalterische Festsetzungen | 14 |
| 8 Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans..... | 15 |
| 9 Pflanzliste | 16 |
| 10 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt..... | 17 |
| 10.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen | 18 |
| 10.2 Auswirkungen auf den Boden und Wasser..... | 18 |
| 10.3 Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter | 19 |
| 10.4 Auswirkungen auf Luft und Klima | 19 |
| 10.5 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete | 19 |
| 10.6 Verkehrliche Auswirkungen | 19 |
| 10.7 Schall | 19 |
| 11 Planungsschäden, Entschädigungen..... | 20 |
| 12 Städtebauliche Kennwerte | 20 |
| 13 Verfahren der Bebauungsaufstellung..... | 21 |
| 13.1 Wahl des Verfahrens | 21 |

| | |
|-------------------------------|----|
| 13.2 Verfahrensverlauf..... | 22 |
| 14 Rechtsgrundlagen | 23 |
| 15 Verwendete Gutachten | 23 |

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit

Lange stand die ungesicherte Niederschlagsentwässerung einer baulichen Nutzung dieser Fläche entgegen. Durch den Bau eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens wurde die bauliche Nutzung der Fläche möglich.

Zur Diskussion stand neben einer Nutzung als Wohnbaufläche auch die Nutzung als Parkplatz oder als Wartefläche für Busse. Beide Nutzungsideen wurden wieder verworfen. Zuletzt stand noch zur Diskussion, das Grundstück im Zusammenhang mit dem durch die Stadt erworbenen angrenzenden Schulgrundstück zu nutzen. Nachdem entschieden wurde, das Schulgebäude vorübergehend als Flüchtlingsunterkunft zu nutzen und überschlägig nachgewiesen wurde, dass für eine Verwaltungs- oder Schulnutzung im Anschluss daran genügend Stellplätze auf dem Schulgrundstück realisierbar sind, konnte der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Zielsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ am 09.12.2015 durch den Planungs- und Umweltausschuss gefasst werden.

Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer sehr guten Erschließung, integrierten Lage und räumlichen Nähe zum Oberpleiser Zentrum sehr gut als Wohnstandort an.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet von etwa 0,7 ha und umfasst die Flurstücke 385, 693, 450 tw. und 746 tw., Flur 2 der Gemarkung Oberpleis.

3 Räumliche und strukturelle Situation

3.1 Funktion und Umfeld

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Oberpleis und ist durch eine Mischung aus aufgelockerter Wohnbebauung, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie die räumliche Nähe zu einem ehemaligen Schulgebäude geprägt. Etwa 500 m entfernt liegt ein Schulzentrum mit Gesamtschule, Gymnasium und Realschule (auslaufendes Schulangebot). Südlich des Schulzentrums liegen das Rathaus Oberpleis und ein Altenheim.

Oberpleis verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, einschließlich eines zentralen Busbahnhofs, Kirchen, zwei Vollsortimentern, weiteren Geschäften, Ärzten und Apotheken.

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Westen auf.

3.2 Erschließung

Die südliche Stichtanbindung erfolgt über die Boserother Straße. Für den nordwestlichen Teil erfolgt eine weitere Anbindung von der Dollendorfer Straße, gegenüber der Zufahrt zum Freizeitzentrum.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Oberpleis Freizeitzentrum“ durch die Buslinien 520 nach Oberdollendorf/Niederdollendorf (Umsteigebeziehung zur Straßenbahn 66 in Richtung Bonn Hbf in Oberdollendorf und nach Köln / Koblenz in Niederdollendorf) und 537 nach Bonn über Vinxel). Ab Oberpleis Busbahnhof bestehen zudem Direktverbindungen nach Siegburg.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Königswinter.

4 Baurechtliche Situation

4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln legt in seinem Teilabschnitt „Region Bonn/Rhein-Sieg“ für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Diese Festlegung wird westlich des Plangebiets durch den Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion (BGG) Königswinter-Thomasberg / G 3.7 (geplantes Wasserschutzgebiet Königswinter-Thomasberg) überlagert. (Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im geplanten Wasserschutzgebiet, dessen konkretisierte Ausdehnung über die Regionalplanfestlegung hinausgeht.) Nachrichtlich stellt der Regionalplan die L 268 (Ortsumgehung) dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter wird der Bereich entlang der Dollendorfer Straße seit der 32. Flächennutzungsplanänderung vom 5. Juli 1991 als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/5 „Boseroth-Auel“ im Stadtteil Oberpleis.

Der seit 1979 wirksame Bebauungsplan Nr. 60/5 „Boseroth-Auel“ trifft für die städtische Grünfläche folgende Festsetzungen:

- überwiegend Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
- entlang des Fußwegs „Im Mährbruch“ ist in einer Tiefe von 35 m ein allgemeines Wohngebiet jedoch kein Baufenster festgesetzt;

- im Bereich der Einmündung „Boseroth Straße“/„Dollendorfer Straße“ wird die Parkanlage durch eine Sichtflächenfestsetzung überlagert, die Sichtfläche muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden;
- in Höhe der Zufahrt zum Freizeitpark Siebengebirge ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Tiefe von ca. 3 m festgesetzt (geplante Busbuch).

Von der Einmündung „Boseroth Straße“/„Dollendorfer Straße“ an bis zur damaligen Ortsdurchfahrt ist eine Anbauverbotszone nachrichtlich dargestellt. (Diese beruht auf der Tatsache, dass die „Dollendorfer Straße“ zum Zeitpunkt der Bebauungplanaufstellung Landesstraße war.)

Die vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplans sind bislang nicht umgesetzt worden. Insbesondere die Grünfläche wurde nicht als Parkanlage genutzt, sondern als Wiese, die durch einen Landwirt gemäht wurde.

Eine Bebauung der festgesetzten Parkanlage ist mit dem zurzeit wirksamen Planrecht nicht zu vereinbaren. Um dort eine Wohnbebauung zu ermöglichen, müsste der Bebauungsplan geändert bzw. ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das benachbarte Grundstück der ehemaligen Paul-Moor-Schule liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/5. Darin ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Zweckbestimmung weiter konkretisiert. Zugelassen wurde – nach heutiger Terminologie – eine Förderschule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung.

Für die dauerhafte Umnutzung der Paul-Moor-Schule z.B. mit der Hauptnutzung Verwaltung muss der Bebauungsplan geändert werden. In der Sitzung am 04.11.2015 wurde daher der Aufstellungsbeschluss für eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer dauerhaften Umnutzung gefasst. Temporär wird das Gebäude als Flüchtlingsunterkunft genutzt und in einigen Räumen wurden Fraktionsbüros eingerichtet.

4.4 Denkmalpflege

Die Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde muss eingeholt werden, wenn in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden und hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, § 9 Abs. 1 Buchstabe b DSchG NRW (Umgebungsschutz). Das Haus Dollendorfer Straße 115 ist das nächstgelegene Baudenkmal. Der Abstand zum Plangebiet beträgt etwa 28 m. Der Abstand zur überbaubaren Grundstücksfläche wird etwa 59 m betragen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Die zuständigen Fachbehörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben und haben keine Stellungnahmen abgegeben.

5 Planungsziele

Die Fläche gehört zu den wenigen innerörtlichen Wohnflächenreserven in Oberpleis. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage (Nähe zu örtlichen und überörtlichen Infrastrukturen) für den Wohnungsbau sehr geeignet. Es sollen die Voraussetzungen zur Bebauung mit kleinteiligen Wohngebäuden geschaffen werden. Die baumbestandenen Flächen sollen als Begleitgrün in die öffentlichen Verkehrsflächen integriert werden und so als baumbestandene öffentliche Flächen erhalten bleiben.

6 Planungsalternativen

Die Fläche stellte bisher eine vor allem landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an einer Zufahrtstraße ins Zentrum von Oberpleis dar.

Aufgrund des Zuschnitts und der Lage der Fläche könnten sich alternative Nutzungen als Parkplatz oder als Wartefläche für Busse anbieten. Beide Nutzungen standen bereits zur Diskussion, wurden aber wieder verworfen.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage, kann eine Nutzung als Einzelhandelsstandort betriebswirtschaftlich interessant sein. Ein entsprechendes Begehren war bereits Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/5 (1991), die dazu führte, „Allgemeine Wohngebiete“ in „Reine Wohngebiete“ zu ändern, um damit Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere Supermärkte, im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erschweren. Eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben würde dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept widersprechen, das im Oberpleiser Zentrum einen Zentralen Versorgungsbereich definiert.

Schank- und Speisewirtschaften sollen ausgeschlossen werden, da einerseits die Schaffung von Wohnraum ein zentrales städtebauliches Ziel ist, und andererseits die Gastronomie, in Zeiten des teilweisen Rückgangs von Einzelhandelsnutzungen, ein wichtiges Element zur Stärkung und Belebung des Ortszentrums darstellt.

Textliche Festsetzung

„1.1 Folgende im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht

Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Läden

- Schank- und Speisewirtschaften“

Auch im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen sollen eingeschränkt werden.

Aufgrund ihres Flächenbedarfs sind Gartenbaugetriebe nicht zulässig, und bedingt durch ihr Störpotenzial sind auch Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen, da das Gebiet in erster Linie dem ruhigen Wohnen dienen soll.

Textliche Festsetzung

„1.2 Folgende im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht

Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe

- Tankstellen“

Nebenanlagen wie Gartenhäuser oder kleine Pools sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Allerdings werden Windenergieanlagen aufgrund ihres Immissionspotentials und genehmigungspflichtige Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss genehmigungspflichtiger Mobilfunkanlagen wird sichergestellt, dass dachunabhängige Mobilfunkanlagen eine Höhe von 10,0 m aus städtebaulichen Gründen nicht überschreiten.

Klarstellend ist festzuhalten, dass Elemente der Gartengestaltung wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen etc. nicht unter §14 BauNVO fallen und damit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Das Rücksichtnahmegebot (§ 15 Abs. 1 BauNVO) und bauordnungsrechtliche Vorschriften gelten trotzdem.

Textliche Festsetzung

„1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete bauliche Nebenanlagen bis 30 cbm umbautem Raum ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten sowie Wasserbecken bis zu 100 cbm Fassungsvermögen zulässig.

Unzulässig sind Anlagen für Windenergie und genehmigungspflichtige Mobilfunkanlagen.“

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollen nahe der Hauptbaukörper untergebracht werden, damit die Vorgärten frei von größeren baulichen Anlagen

bleiben (zu Nebenanlagen siehe Festsetzung 1.3). Daher sind die baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Fahrzeugen dienen, wie die Hauptbaukörper auch, innerhalb der Baufenster unterzubringen. Für offene Stellplätze wurden außerhalb der Hauptbaukörper weitere hierfür vorgesehene Flächen außerhalb der Baufenster zeichnerisch festgesetzt.

Textliche Festsetzung

„1.4 Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und offenen Stellplätzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.“

7.2 Maß der bauliche Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen der sich östlich anschließenden vierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/05 und dem auf der gegenüberliegenden Seite der „Dollendorfer Straße“ liegenden Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 60/52 „Zwischen Dollendorfer Straße, Theodor-Storm-Straße und Im Dicht“ im Norden des Geltungsbereichs. Zeichnerisch werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Höhenlage der Baukörper

Die Firsthöhe der Baukörper orientiert sich am natürlichen Gelände und ist im Mittel etwa 10,5 m über dem natürlichen Geländeniveau zeichnerisch festgesetzt. Zur Vereinfachung der Anwendung werden dem Geländeverlauf folgende absolute Firsthöhen festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse

Es werden maximal zwei Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an Festsetzungen der sich östlich anschließenden vierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/05 und dem auf der gegenüberliegenden Seite der „Dollendorfer Straße“ liegenden Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 60/52 „Zwischen Dollendorfer Straße, Theodor-Storm-Straße und Im Dicht“ im Norden des Geltungsbereichs.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es sind wie in der näheren Umgebung vorherrschend, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und die Länge der Baukörper wird auf 16 m beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze bestimmt, die in einem Abstand von 8,0 m von der südöstlichen Plangebietsgrenze eine Bebauungstiefe von ca. 17 m zulässt. Im Bereich, der sich nordwestlich an das Grundstück „Im Mährbruch 11“ anschließt, beträgt die Bautiefe ca. 14,6 m bei einem Grenzabstand von 3,0 m. Der Abstand zur nordwestlichen Flurstücksgrenze beträgt im Bereich der festgesetzten Zufahrt von der Dollendorfer Straße aus ca. 15,2 m. An der Boserother Straße soll der Abstand von der geplanten Grundstücksgrenze 3,0 m betragen. Dies entspricht einem Abstand von etwa 7,0 m von der bisherigen Verkehrsflächenparzelle.

Am Fußweg „Im Mährbruch“ soll die festgesetzte Baugrenze an der südlichen Straße „Im Mährbruch“ aufgenommen werden, was einem Abstand von 5,0 m Abstand von der Grenze des Fußwegs entspricht.

7.4 Mindestgrundstücksgröße

Mit der Zielsetzung, eine moderate Dichte zu erreichen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm festgesetzt für Einzelhäuser festgesetzt. Für Doppelhaushälften gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm.

Textliche Festsetzung

„Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhäusern 400 qm je Gebäude und bei Doppelhaushälften 250 qm je Gebäude.“

7.5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Anlehnung an die in der näheren Umgebung realisierten Wohngebäude wird die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt.

Textliche Festsetzung

„Je Gebäude sind zwei Wohnungen zulässig.“

7.6 Verkehrsanlagen

7.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Flächen, die dauerhaft im Eigentum der Stadt Königswinter verbleiben sollen, werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Diese schließen Bäume und kleinere Rasenflächen als Straßenbegleitgrün ein.

7.5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße –

Die geplanten Privatstraßen von 4,5 m Breite, die die Grundstücke erschließen, sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße – zeichnerisch festgesetzt. Die Stickerschließungen sehen keine Wendemöglichkeit vor und können daher nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Aus die-

sem Grund wird an beiden Stickerschließungen je ein Abfallbehältersammelplatz zeichnerisch festgesetzt (Siehe 7.7).

7.5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist nur über die Privatstraßen vorgesehen. Daher werden die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets, die an die Straßenverkehrsflächen angrenzen, zeichnerisch als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7.7 Abfallbehältersammelplätze

Da die Stiche, die der Erschließung der Grundstücke dienen, keine Wendemöglichkeit besitzen und daher nicht von Müllfahrzeugen befahren werden, werden Abfallbehältersammelplätze benötigt. Es werden zwei Abfallbehältersammelplätze als Teil der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße – festgesetzt. Diese befinden sich nahe der Straßenverkehrsflächen („Boseroth Straße“ bzw. „Dollendorfer Straße“), so dass diese von den Müllfahrzeugen einfach erreicht werden können.

7.8 Passiver Schallschutz

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung wurden zu erwartende Lärmemissionen und –immissionen untersucht.

Es wurden alle auf das Gebiet einwirkenden Emittenten untersucht. Dies sind Freizeitanlagen, Sportanlagen, öffentlicher Straßenverkehr, öffentlicher Schienenverkehr und Gewerbe. Außerdem wurde das angrenzende ehemalige Schulgelände unter Einschluss von Folgenutzungen als Emittent betrachtet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden überschritten. Die Überschreitung beträgt allerdings im schützenswerten Nachtzeitraum weniger als 10 dB(A) und auch die sogenannten Sanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen fast vollständig im Bereich des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109. Ganz im Norden erfolgt eine Überschneidung mit dem Lärmpegelbereich IV.

Aufgrund der städtebaulich integrierten und infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Lage im Ortsteil Oberpleis, ist es sinnvoll, dieses Gebiet für Wohnzwecke zu entwickeln. Die Schalltechnische Untersuchung zeigt, dass es möglich ist, die Aufenthaltsräume in Wohnungen durch entsprechende Außenbauteile zu schützen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können ausnahmsweise auch die Eigenabschirmung und alternative Schallschutzmaßnahmen, wie der Einbau einer Prellscheibe anstatt eines Schallschutzfensters geprüft werden.

Zeichnerisch werden die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt.

Textliche Festsetzung

„5.1 Die Lärmpegelbereiche III und IV sind in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung (Schalldämmmaß $R'_{w, res}$) von Außenbauteilen an Gebäuden gemäß DIN 4109 einzuhalten. Siehe Tabelle Lärmpegelbereiche nach DIN 4109.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer komplett geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Die Lärmpegelbereiche an der Südfassade werden in diesem Falle je nach Ausführung des Gebäudes niedriger ausfallen. Dies ist eventuell nach Umsetzung der Planung zu prüfen (Ausnahme). An der der Straße zugewandten Seite (Nordfassade, Ostfassade, Westfassade) werden die eingezeichneten Lärmpegelbereiche unverändert bleiben. An der Nordfassade kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen wie Prellscheiben sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens, prüffähig (Ausnahme).“

In dem mit ca. 14,60 m bis ca. 17,00 m ausreichend tiefen Baufenster ist es möglich, durch Eigenabschirmung ruhige Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen herzustellen. Damit gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben, darf ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) während der Tageszeit gemäß Festsetzung nicht überschritten werden. Der Wert orientiert sich an den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Reine und Allgemeine Wohngebiete.

Textliche Festsetzung

„5.3 Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche im Plangebiet

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freisitze), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrissanordnung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) während der Tageszeit nicht überschritten wird.“

Die textliche Festsetzung bezieht sich auf folgende Tabelle, die auf der Planurkunde abgedruckt ist:

Tabelle Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------|--|--|---|---------------------------------------|
| | | Raumarten | | |
| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A) | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben | Büroräume ¹⁾ und ähnliches |
| | | Erf. R' wres des Außenbauteils in dB | | |
| III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |

¹⁾An Anbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

7.9 Anzahl der Stellplätze

Als Konsequenz aus der Siedlungsstruktur und dem Angebot des öffentlichen Nahverkehrs, ist ein Stellplatzschlüssel von 2,0 erforderlich, d.h. es müssen grundsätzlich je Wohneinheit zwei Stellplätze, die unabhängig voneinander anfahrbar sind, geschaffen werden. Da kleine Wohnungen (bis 45 qm) in der Regel nur von einer Person bewohnt werden, ist hierfür ein Stellplatz je Wohnung ausreichend.

Textliche Festsetzung

„Je Wohneinheit sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu schaffen. Ausnahmsweise ist für Wohnungen bis einschließlich 45 qm Wohnfläche ein Stellplatz ausreichend.“

7.10 Gestalterische Festsetzungen

Dachform

Als Dachform wird die für die Bebauung an der Dollendorfer Straße prägende Dachform (Satteldach mit einer Dachneigung von 35-45°) in diesen Bereich festgesetzt. Die Zulässigkeit von Gauben wurde angelehnt an Festsetzungen in der Umgebung, eingeschränkt.

Textliche Festsetzung

„8.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie als Einzelgauben errichtet werden, in der Summe ihrer Einzelbreiten höchstens 2/3 der Firstlänge betragen und von den Giebelseiten mindestens 2,0 m entfernt bleiben.“

Einfriedungen

Als Einfriedungen werden Hecken in Form eines 1,0 m breiten Pflanzstreifens zugelassen. In die Pflanzstreifen/Hecken integriert, sind auch transparente Zäune (z.B. Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun oder Holzzaun mit Öffnungen, die breiter sind als das Holz) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Textliche Festsetzung

„8.2 Einfriedungen

Einfriedungen (außer Tore und Türen), sind in Form von Hecken vorzunehmen. Diese sind als Pflanzstreifen aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste in der dort geforderten Qualität herzustellen. Die Mindestbreite eines Pflanzstreifens beträgt 1,0 m. Transparente Zäune sind innerhalb der Pflanzstreifen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m und in die Hecke integriert, mit einer mindestens 0,5 m tiefen Eingrünung zulässig. Es sind nur heimische Arten gemäß Pflanzliste zulässig.“

8 Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans

Es werden folgende Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans gegeben:

„Ingenieurgeologie

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Erdbebengefährdung

Informationen hinsichtlich der Erdbebengefährdung sind der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu entnehmen.

Geplante Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone (WSZ) III A für das Wasserwerk Thomasberg. Hieraus können sich über die einzuhaltenden Gesetze (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz) hinaus Nutzungseinschränkungen ergeben. Es wird empfohlen, die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu kontaktieren.

Schutz vor Einbrüchen

In den angrenzenden Straßen kam es zu einer hohen Einbruchsanzahl in den letzten Jahren. Dies führte zu Bürgerbegehren/-beschwerden, die eine Informationsveranstaltung unter Beteiligung von Politik, gemeindeverantwortlichen, Bürgern, Polizei, und Kriminalprävention nach sich zogen. Damit Präventionsmaßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden und Gärten einbezogen werden können, sollten Architekten/innen und Bauherren/innen umfassend und frühzeitig informiert und auf das Beratungsangebot der hiesigen Dienststelle hingewiesen werden. Wohngebäude und Garagen sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern,

Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der

Kampfmittelverdacht

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch) - (Siehe Abbildung zum Kampfmittelverdacht). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachteten. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.).

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Einsichtnahme in Normen und technische Regelwerke

Die in den Festsetzungen aufgeführten Normen und technischen Regelwerke können bei der Stadt Königswinter, Geschäftsbereich Planen und Bauen, Obere Straße 8, 53639 Königswinter-Thomasberg zu den normalen Öffnungszeiten eingesehen werden.“

9 Pflanzliste

Die Festsetzung zu Einfriedungen (7.9 Gestalterische Festsetzungen) bezieht sich auf folgende Pflanzliste, die auf der Planurkunde abgedruckt ist:

| | |
|--------------|----------------------------|
| „Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Blutbuche | <i>Fagus 'Atropunicea'</i> |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i> |

| | |
|---------------------------|--|
| <i>Säuleneiche</i> | <i>Quercus robur 'Fastigiata' (Ver.)</i> |
| <i>Stieleiche</i> | <i>Quercus robur</i> |
| <i>Winterlinde</i> | <i>Tilia cordata</i> |
| <i>Sommerlinde</i> | <i>Tilia platyphyllus</i> |
| <i>Feldulme</i> | <i>Ulmus carpinifolia</i> |
| <i>Spitzahorn</i> | <i>Acer platanoides</i> |
| <i>Bergahorn</i> | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| <i>Kastanie</i> | <i>Aeculus hippocastanum</i> |
| <i>Walnuss</i> | <i>Juglans regia</i> |
| <i>Magnolie</i> | <i>Magnolia kobus</i> |
| <i>Hainbuche</i> | <i>Carpinus betulus</i> |
| <i>Salweide</i> | <i>Salix caprea</i> |
| <i>Hasel</i> | <i>Corylus avellana</i> |
| <i>Weißdorn</i> | <i>Crataegus monogyna</i> |
| <i>Hundsrose</i> | <i>Rosa canina</i> |
| <i>Büschelrose</i> | <i>Rosa multiflora</i> |
| <i>Schlehe</i> | <i>Prunus spinosa</i> |
| <i>Vogelkirsche</i> | <i>Prunus avium</i> |
| <i>Vogelbeere</i> | <i>Sobus aucuparia</i> |
| <i>Feldahorn</i> | <i>Acer campestre</i> |
| <i>Heckenkirsche</i> | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| <i>Pfaffenhütchen</i> | <i>Euonymus europaeus</i> |
| <i>Berberitze</i> | <i>Berberis vulgaris</i> |
| <i>Schwarzer Holunder</i> | <i>Sambucus nigra</i> |
| <i>Roter Hartriegel</i> | <i>Cornus sanguinea</i> |
| <i>Kornelkirsche</i> | <i>Cornus mas</i> |
| <i>Liguster</i> | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| <i>Eibe</i> | <i>Taxus baccata“</i> |

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um ein Verfahren in integrierter Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt. In diesem Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich und somit auch kein Umweltbericht. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung ist nicht erforderlich. Laut § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Folgenden werden die hier wesentlichen Umweltbelange aufgeführt.

10.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Mit dem Vorhaben geht der Lebensraumverlust bzw. eine Beeinträchtigung von Kleingehölzen, Alleen, Bäumen, Gebüsch, Hecken, Fettwiesen und -weiden einher. Neben drei Alleebäumen und der Wiese sind Gebüsch und kleinere Bäume an der südlichen Plangebietsgrenze von der Umsetzung der Planung betroffen. Die Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASPI) hat bestätigt, dass geschützte Pflanzen im Untersuchungsraum nicht vorhanden sind. Die ASP I kommt demnach zu folgendem Fazit: „Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/56 „Dollendorfer Straße, gegenüber Freizeitzentrum“ in Königswinter-Oberpleis keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Die artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG treten daher nicht ein. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich nicht.“

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (Siehe Kap. 14.1), ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Der Entwurf sieht im Übrigen den Erhalt von 25 großkronigen Bäumen (Winterlinde im Plangebiet vor.

10.2 Auswirkungen auf den Boden und Wasser

Es sollen bestehende Siedlungsbereiche nachverdichtet werden. Hierdurch werden Außenbereiche und landwirtschaftliche Flächen geschont. Lokal wird es allerdings zu Eingriffen kommen, da bisherige Wiesenflächen versiegelt werden.

Eine Bodenuntersuchung von 1993 weist darauf hin, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers über die bewachsene und belebte Bodenzone aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Ob andere Lösungen wie z.B. Rigolen- oder Schachtversickerung möglich sind, kann nur im Einzelfall anhand eines hydrogeologischen Gutachtens geprüft werden. Sollten diese Möglichkeiten aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften unzulässig, oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, stehen ausreichend dimensionierte Mischwasserkanäle, an die angeschlossen werden kann, in den Verkehrsflächen zur Verfügung. Seine Nutzung und Gestaltung spielt für den Bebauungsplan keine Rolle.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone (WSZ) III A für das Wasserwerk Thomasberg. Hieraus können sich über die einzuhaltenden Gesetze (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz) hinaus Nutzungseinschränkungen ergeben. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

10.3 Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter

Durch die Nutzungsänderung wird es zu einer moderaten Erhöhung des PKW-Aufkommens und damit verbundenen Lärmemissionen kommen. Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan hat auf Denkmalensembles, oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind, voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Die für den Denkmalschutz fachlich zuständigen Stellen wurden beteiligt.

10.4 Auswirkungen auf Luft und Klima

Beim Plangebiet handelt es sich aufgrund der Lage und Form um keine Kaltluftschneise. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplans auf Luft und Klima abwägungserheblich auswirken.

10.5 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt bezogen auf das FFH-Gebiet zu folgendem Fazit: „Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.“ Es bestehen also keine Anhaltspunkte, dass die Umsetzung des Bebauungsplans bei bestimmten Arten oder bei den maßgeblichen Biotoptypen Konflikte mit dem Schutzziel und Schutzzweck des FFH-Gebietes hervorruft (siehe auch unten unter dem Gliederungspunkt „Wahl des Verfahrens“).

10.6 Verkehrliche Auswirkungen

Es ist eine moderate Erhöhung der Verkehrserzeugung zu erwarten, Zudem ist der Bereich durch die Dollendorfer Straße und die Boserother Straße grundsätzlich bereits gut erschlossen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die Boserother Straße und die Dollendorfer Straße.

Daher ist von keinen nennenswerten Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auszugehen. Die zuständigen Stellen wurden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

10.7 Schall

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung wurden zu erwartende Lärmemissionen und –immissionen untersucht.

Es wurden alle auf das Gebiet einwirkenden Emittenten untersucht. Dies sind Freizeitanlagen, Sportanlagen, öffentlicher Straßenverkehr, öffentlicher Schie-

nenverkehr und Gewerbe. Außerdem wurde das angrenzende ehemalige Schulgelände unter Einschluss von Folgenutzungen als Emittent betrachtet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden überschritten. Die Überschreitung beträgt allerdings im schützenswerten Nachtzeitraum weniger als 10 dB(A) und auch die sogenannten Sanierungswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen fast vollständig im Bereich des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109. Ganz im Norden erfolgt eine Überschneidung mit dem Lärmpegelbereich IV.

Aufgrund der städtebaulich integrierten und infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Lage im Ortsteil Oberpleis, ist es sinnvoll, dieses Gebiet für Wohnzwecke zu entwickeln. Die Schalltechnische Untersuchung zeigt, dass es möglich ist, die Aufenthaltsräume in Wohnungen durch entsprechende Außenbauteile zu schützen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können ausnahmsweise auch die Eigenabschirmung und alternative Schallschutzmaßnahmen, wie der Einbau einer Prellscheibe anstatt eines Schallschutzfensters geprüft werden. Auch der Schutz der Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen ist durch eine entsprechende Gebäudeausrichtung (Eigenabschirmung) oder andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Es ist eine moderate Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die geplante Wohnbebauung erwarten. Durch die rasche Vermischung mit dem übrigen Verkehr und dem Anteil am Gesamtverkehr ist allerdings von keiner abwägungserheblichen Zunahme des Lärms auszugehen.

11 Planungsschäden, Entschädigungen

Die nach § 39 BauGB entschädigungspflichtigen Vertrauensschäden können für den bisherigen Geltungsbereich von Bebauungsplänen nicht ausgeschlossen werden.

Wesentliche Wertminderungen der Grundstücke, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

12 Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte

| Gebietsteil | m ² | % |
|---|----------------|-----|
| Allgemeines Wohngebiet | 4.883 | 68 |
| Straßenverkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün | 1.737 | 24 |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Privatstraße | 547 | 8 |
| | 7.167 | 100 |

13 Verfahren der Bebauungsaufstellung

13.1 Wahl des Verfahrens

Das Aufstellungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung in integrierter Lage eines bestehenden Ortsteils. Der Bebauungsplan Nr. 60/56 ist daher ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 7.178 qm groß. Es wird in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang ein weiterer Bebauungsplan von rund 7.015 qm aufgestellt (7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/05 „Boseroth-Auel“). Eine Addition der Flächen ergibt 14.193 qm.

Die Geltungsbereiche und damit die mögliche zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8. i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Nach 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, Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.18 -) kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten nicht vorliegen, wenn die in Bebauungsplänen auszuweisenden Baugebiete einen Mindestabstand von 300 m zu den Natura-2000-Gebieten einhalten (ebd., Nr. 4.2.2). Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet „Siebengebirge“, Kennziffer DE-5309-301). Der Abstand zum FFH-Gebiet beträgt etwa 1,5 km. Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt bezogen auf das FFH-Gebiet zu folgendem Fazit: „Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.“

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

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Außerdem ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

13.2 Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 09.12.2015 das Verfahren Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 03.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Außerdem ist ortsüblich bekanntgemacht worden, wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Änderung beteiligen kann.

Am 13.09.2016 hat im Rathaus Oberpleis eine Bürgeranhörung stattgefunden. Anschließend hatten die Bürger bis zum 14.10.2016 Zeit, sich bei der Verwaltung zu informieren Äußerungen zur Planung abzugeben (Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 07.09.2016 bis zum 14.10.2016 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.04.2018 bis zum 11.05.2018 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2018 angestoßen und es wurde eine Frist bis zum 11.05.2018 gesetzt.

Der Rat der Stadt Königswinter hat den Bebauungsplan Nr. 60/56 „Dollendorfer Straße, gegenüber Freizeitzentrum“ am 02.07.2018 als Satzung beschlossen.

14 Rechtsgrundlagen

(jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

15 Verwendete Gutachten

HKR Landschaftsarchitekten (2017): Fachbeitrag Artenschutz einschl. Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 60/56 „Dollendorfer Straße, gegenüber Freizeitzentrum“ in Königswinter-Oberpleis (Artenschutz)

Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück (2018): Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 60/56 „Dollendorfer Straße, gegenüber Freizeitzentrum“ in 53639 Königswinter – Oberpleis. Planungsstand: Januar 2018 (Schallschutz)