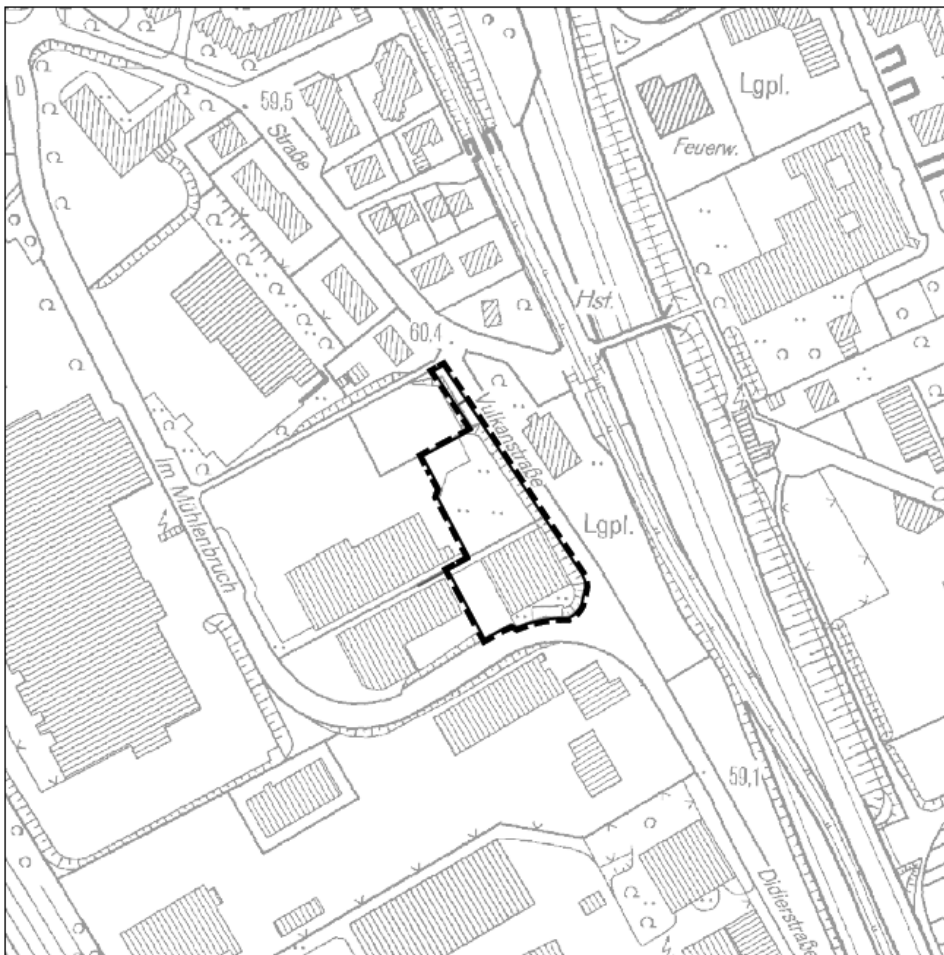




3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ im Stadtteil Oberdollendorf

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch



o.M.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung	4
2. Geltungsbereich	4
3. Städtebauliche Rahmenbedingungen	5
3.1 Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Funktion und Umfeld	5
3.2 Erschließung	5
4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen	5
4.1 Regionalplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ 2. Änderung	6
4.4 FFH- und Naturschutzgebiete	7
4.5 Landschaftsschutzgebiet	8
4.6 Denkmalschutz	8
5. Planungsziele	8
6. Planungsalternativen	8
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.2 Geschossflächenzahl	9
7.2.3 Grundflächenzahl	9
7.2.4 Höhe baulicher Anlagen	9
7.2.5 Baugrenzen und Baugrenze für unterirdische Bauteile	10
7.2.6 Verkehrsfläche	10
7.2.7 Nebenanlagen und Stellplätze	10
7.2.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
7.2.9 Fortbestand textlicher Festsetzungen	13

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

9.1	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt	15
9.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	15
9.3	Auswirkungen auf Boden und Wasser	15
9.4	Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter	15
9.5	Auswirkungen auf Luft und Klima	16
9.6	Auswirkungen auf FFH Schutzgebiete / Natura 2000	16
9.7	Verkehrliche Auswirkungen	16
9.8	Schall.....	16
10.	Umsetzung der Planung.....	16
10.1	Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen	16
10.2	Bodenordnung	16
10.3	Planungsschäden, Entschädigungen	16
11.	Städtebauliche Kennwerte	17
12.	Verfahren der Bebauungsplanaufstellung	17
12.1	Wahl des Verfahrens.....	17
12.2	Verfahrensverlauf	18
13.	Verwendetes Gutachten	19
14.	Rechtsgrundlagen	19

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im südlichen Bereich der 3. Änderung befindet sich ein gewerblicher Betrieb der sich mit einem neuen Gebäude in den nördlichen Bereich erweitern möchte.

Geplant ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer Gesamthöhe von 69,5 m ü. NN. Im Untergeschoss sollen neben Lager-, Büro- und Technikflächen PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze untergebracht werden. Weitere notwendige PKW Stellplätze sind oberirdisch, z.T. auch außerhalb der Baugrenzen vorgesehen. Das Gebäude soll über einen Durchgang mit dem bestehenden Gebäude verbunden werden.

Teile des neuen Gebäudes sollen die bislang entlang der Vulkanstraße und entlang der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Des Weiteren soll das Untergeschoss an der Vulkanstraße unter Straßenniveau bis an die Grundstücksgrenze heranreichen. Auch ein Teil des jetzigen Sondergebiets „SO 2 Lebensmittel-Discounter“ (85 qm) soll durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden.

Das geplante Vorhaben ist städtebaulich sinnvoll; es entspricht aber teilweise nicht den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes. Daher soll der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden. Im Bereich GE 2 wurde in der Vergangenheit bereits von Festsetzungen befreit. Diese Befreiungen sollen durch die Bebauungsplanänderung jetzt auch nachvollzogen werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch 2. Änderung. Die 2. Änderung umfasst den gesamten Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 2101, 2102, 2104, 2106, 2107 tw., 2108, 2095 tw. und 2096 tw., Flur 1, Gemarkung Oberdollendorf. Im Norden endet der Änderungsbereich an einem städtischen Fußweg, der Mühlenbruch und Vulkanstraße verbindet. Damit sind alle Flächen, die im Eigentum des Gewerbebetriebs stehen, vollständig vom Änderungsbereich erfasst.

Die nördlich an den Gewerbebetrieb angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz ist in einer Tiefe von 5,0m von der Änderung betroffen. Die angrenzende Sondergebietsfläche ist, abgesehen von einer Fläche von 85 qm, die im Eigentum des begünstigten Unternehmens steht, von der Änderung nicht betroffen. Der Umstand, dass der Gewerbebetrieb eine Erschließung für den KFZ-Verkehr über den Parkplatz des angrenzenden Discounters plant, führt zu keinem weiteren Änderungsbedarf am Bebauungsplan, da die Flächen bereits über die Straßen „Im Mühlenbruch“ und „Vulkanstraße“ erschlossen sind.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1 Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Funktion und Umfeld

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberdollendorf. Die Flächen befinden sich vollständig in Privateigentum. Der südliche Teil des Geltungsbereichs ist mit einem Gewerbebetrieb bebaut. Westlich und südlich befinden sich Handels- und Gewerbebetriebe. Östlich schließen sich ein Gebäude einer Religionsgemeinschaft und ein Lagerplatz eines Bauunternehmens an. Im Nordwesten schließt sich ein städtischer Spielplatz an.

3.2 Erschließung

Die Fläche ist über die Straßen „Im Mühlenbruch“ und „Vulkanstraße“ erschlossen. Über die Straßen „Im Mühlenbruch“, „Hauptstraße“ und „Grüner Weg“ existiert eine Anbindung an die Bundesstraße 42 und damit an das Fernstraßennetz.

Die Erschließung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr ist über die nordöstlich angrenzende Stadtbahnhaltestelle (Linie 66: Siegburg – Bonn – Königswinter – Bad Honnef) sichergestellt. Über Beuel Bf und Oberdollendorf/Niederdollendorf besteht Anschluss an den Regionalverkehr (Mönchengladbach-Köln-Koblenz) und über Bonn Hbf und den Bahnhof Siegburg/Bonn an den Fernverkehr. An der Stadtbahnhaltestelle Königswinter-Oberdollendorf bestehen zudem Anschlüsse an den Busverkehr nach Oberpleis über Heisterbacherrott/Thomasberg.

4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist die Fläche des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) festgelegt. Östlich hiervon sind die Stadtbahnlinie und die parallel verlaufenden Bundesstraße 42 nachrichtlich dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23.04.1974 wirksam. Für das Plangebiet ist seit der sechsten Berichtigung des Flächennutzungsplans vom 22.06.2012 überwiegend gewerbliche Baufläche dargestellt. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discounter (Verkaufsfläche insgesamt maximal 1.000 qm) dargestellt (85 qm). Im Norden des Änderungsbereichs ist eine Grünfläche mit der symbolisch dargestellten Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Ein Teil davon soll, wie bisher auch schon für öffentliche Parkplätze (ca. 7), sowie ein weiterer für private Stellplätze (ca. 5) genutzt werden.

Aufgrund der Darstellungsunschärfe des Flächennutzungsplans, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ 2. Änderung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30/14 "Im Mühlenbruch 2. Änderung mit Geltungsbereich der 3. Änderung (o.M.)

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ 2. Änderung. Die 2. Änderung umfasst den gesamten Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“. Der größte Teil des Geltungsbereichs der geplanten Änderung ist als Gewerbegebiet (GE1 und GE2) festgesetzt. An der westlichen Grenze des Änderungsbereichs ist eine Fläche von 85 qm als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discounter festgesetzt. Der

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

nördliche Geltungsbereich der geplanten Änderung ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz festgesetzt.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 30/14, 2. Änderung trifft für diesen Bereich u.a. folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: eingeschränktes Gewerbegebiet
- Grundflächenzahl: 0,6 (GE 1) / 0,7 (GE 2)
- Geschossflächenzahl: 1,2 (GE 1) / 1,4 (GE 2)
- Anzahl Vollgeschosse: II
- Nebenanlagen: Nebenanlagen insbesondere Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig
- Begrünung: a) mindestens 20vH der Grundstücksfläche ist zu begrünen, davon 50vH mit Bäumen und Sträuchern.
- b) Die Gehölzanpflanzungen sind insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen in mindestens 5,00 m breiten Pflanzstreifen anzulegen.
- Maximale Firsthöhe 68 m ü. NN (GE 1) / 70 m. ü. NN (GE 2)

Diese Festsetzungen zielen auf die Entwicklung eines durchgrüneten Gewerbegebietes ab.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 30/14 2. Änderung durch Baugrenzen (sog. Baufenster) festgesetzt. Im Süden liegt ein grundstücksübergreifendes Baufenster, das sich über den Geltungsbereich der 3. Änderung hinaus entlang der Straße Im Mühlenbruch nach Westen fortsetzt. Das nördliche Baufenster (GE 1) hält von der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze jeweils 5 m Abstand. Der Abstand von der südlichen Grundstücks- und Baugebietsgrenze beträgt 3 m. Das südliche Baufenster (GE 2) hält von der nördlichen Grundstücks- und Baugebietsgrenze ebenfalls 3 m Abstand ein. Der Abstand des Baufensters von der Vulkanstraße beträgt wie im nördlichen Bereich 5 m.

4.4 FFH- und Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt ca. 0,6 km südwestlich vom FFH-Schutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ entfernt. Das FFH-Gebiet liegt hier im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz – VV Habitatschutz) kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

Das Plangebiet ist bereits planerisch als Baufläche ausgewiesen und bebaut. Es ist zudem vollständig von baulich genutzten Flächen umgeben. Aufgrund der Entfernung, der Bestandsbebauung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. DE 5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden. Für das Naturschutzgebiet ist dies ebenso anzunehmen.

4.5 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt etwa 0,7 km westlich der Grenze der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006. Durch diese Verordnung werden Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Landschaftsschutzgebiete werden ausgewiesen, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen,

- um die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu schützen und
- um dauerhaft Möglichkeiten zur landschaftsorientierten Naherholung zu gewährleisten.

Da sich der Geltungsbereich im bereits bebauten Stadtteil Oberpleis befindet und sich mit dem Landschaftsschutzgebiet nicht überschneidet, kommt es auch zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets.

4.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Plangebiets selbst liegt kein denkmalgeschütztes Bauwerk. Nächstes Denkmal ist ein Votivkreuz aus Trachyt an der Kreuzung von Cäsariusstraße/Oberkasseler Straße etwa 0,3 km östlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Von einer Beeinträchtigung des Denkmals ist aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht auszugehen.

5. Planungsziele

Grundzug der Planung ist eine mit dem Gebietscharakter verträgliche Erhöhung der Nutzungsintensität auf gewerblichen Bauflächen. Es soll Baurecht für eine geplante und städtebaulich sinnvolle Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes entstehen. Die Erweiterung wäre innerhalb der Festsetzungen in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans in dieser Form nicht möglich.

6. Planungsalternativen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB müssen die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommenden und sich wesentlich unterscheidende Lösungen dargelegt werden (Planungsalternativen).

Wesentliche Planungsalternative wäre eine Beibehaltung des Status Quo. Das zentrale Planungsziel ist die Erhöhung der Bebauungsintensität in einem vorhandenen Gewerbegebiet durch eine Betriebserweiterung mit Anbindung an das Bestandsgebäude. Dieses Planungsziel ließe sich bei der

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

Beibehaltung des Status Quo nicht erreichen. Hierfür sind die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und die Verbindung von Baufenstern erforderlich.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planeintrag, ergänzt um textliche Festsetzungen festgesetzt.

Es wird die zeichnerische Festsetzung „Gewerbegebiet“ (GE 1 und GE 2) aus dem Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ 2. Änderung übernommen. Ein schmaler Streifen (85 qm) im westlichen Änderungsbereich wird neu als Gewerbegebiet, bisher Sondergebiet SO 2 Lebensmittel-Discounter, festgesetzt. Dieser Bereich gehört nicht zum Gelände des Discounters. Auch ein Bereich von ca. 65 qm im nördlichen Änderungsbereich, der bisher als Grünfläche festgesetzt ist, wird in den Bereich GE 1 einbezogen um dort die notwendigen Besucherstellplätze unterzubringen.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für GE 1 und GE 2 können ihre Gültigkeit behalten und gelten damit weiter für die Bereiche GE 1 und GE 2.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Planeintrag festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt mit zwei Vollgeschossen unverändert. Die Änderungen sind im Folgenden erläutert.

7.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl im Bereich GE 1 wird an jene im Bereich GE 2 angepasst und von 1,2 auf 1,4 erhöht. Da die beiden Bereiche direkt aneinander grenzen und die Situation vergleichbar ist, ist eine Angleichung städtebaulich sinnvoll.

7.2.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im Bereich GE 1 wird an jene im Bereich GE 2 angepasst und von 0,6 auf 0,7 erhöht. Da die beiden Bereiche direkt aneinander grenzen und die Situation vergleichbar ist, ist eine Angleichung städtebaulich sinnvoll.

7.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Bereich GE 1

Da ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer Gesamthöhe von 69,5 m ü. NN geplant ist, wird die maximal zulässige Firsthöhe um 1,5 m angehoben. Diese Erhöhung ist an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll. Damit bleibt die zulässige Firsthöhe 0,5 m unter der Firsthöhe im Bereich GE 2 und im westlich angrenzenden Sondergebiet (70 m ü. NN).

Bereich GE 2

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

Im Bereich GE 2 bleibt die maximal zulässige Firsthöhe von 70,0 m ü. NN bestehen.

7.2.5 Baugrenzen und Baugrenze für unterirdische Bauteile

Die Baugrenzen der Gebiete GE 1 und GE 2 werden zu einem durchgehenden Baufenster zusammengelegt.

An der Grenze mit dem Grundstück „Im Mühlenbruch 15, 17, 19“ im Südwesten des Änderungsbereichs soll die Baugrenze, wie bisher auch, ohne Grenzabstand in die westlich angrenzenden Baugrenzen übergehen. Die südliche und östliche Baugrenze wird zudem so geändert, dass früher erteilte Befreiungen von den festgesetzten Baugrenzen im Bereich GE 2 durch die Bebauungsplanänderung nachvollzogen werden.

Teile des geplanten Gebäudes sollen die bislang entlang der Vulkanstraße und entlang der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Da nach wie vor mindestens 20vH der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen sind, ist die geplante Verschiebung der Baugrenzen auch vor dem Hintergrund der angestrebten Durchgrünung des Gewerbegebiets städtebaulich vertretbar.

Eine weitere Baugrenze für unterirdische Bauteile erlaubt es, in einem Teilbereich unterirdisch bis an die Vulkanstraße heranzurücken. Mindestens 20vH der Flächen oberhalb der unterirdischen Bauteile sind dauerhaft zu begrünen. Die Bauteile treten äußerlich nicht in Erscheinung und durch die Begrünung in den Bereichen, die weder für Besucherstellplätze, noch zur barrierefreien Erschließung des Gebäudes in Anspruch genommen werden sollen, wird der Grünanteil am Gesamtgrundstück weiter erhöht. Die maximale Höhe (59,52 m ü. NHN) für die unterirdischen Bauteile geht von einem in diesem Bereich ausgebauten Gehweg mit Niederbord entlang der Vulkanstraße aus.

Die Festsetzung für unterirdische Bauteile wird wie folgt gefasst:

„Unterirdische Bauteile sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Kennzeichnung zulässig.“

Darüber hinaus sind unterirdische Bauteile auch im Bereich der Baugrenze für unterirdische Bauteile mit der Kennzeichnung "UB" zulässig. Die maximale Höhe der unterirdischen Bauteile im Bereich der Baugrenze "UB" liegt bei 59,52 m ü. NHN. Mindestens 20vH der Flächen oberhalb der unterirdischen Bauteile sind dauerhaft zu begrünen.“

7.2.6 Verkehrsfläche

Im Norden des Änderungsbereichs, der bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz festgesetzt war, wird entlang der Vulkanstraße eine Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 5,0 und einer Länge von 18,0 m festgesetzt. Auf dieser Fläche sollen öffentliche Parkplätze gesichert und befestigt werden.

7.2.7 Nebenanlagen und Stellplätze

Der Stammpplan regelt in folgender textlicher Festsetzung die Zulässigkeit von Nebenanlagen einschließlich von Stellplätzen:

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

„2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO - abgesehen von Hinweisschildern, Werbeanlagen, Zufahrten und Einfriedungen – unzulässig. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports werden wie Garagen beurteilt. Die Festsetzung gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§23 Abs. 5 BauNVO).“

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, insbesondere Besucherstellplätze auf privaten Grundstücksflächen werden Umgrenzungen für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Hierbei werden auch in der Vergangenheit erteilte Befreiungen im Bereich GE 2 durch den Bebauungsplan nachvollzogen. Garagen und Carports sind auf den Stellplatzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

7.2.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die textliche Festsetzung zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird dahingehend modifiziert, als dass die Pflanzstreifen für den Änderungsbereich im Bereich der Grundstücksgrenzen von 5,0 m auf 3,0 m reduziert werden. Da bei bereits genehmigten Bauvorhaben in diesem Bereich Befreiungen unter der Maßgabe erteilt wurden, dass weiterhin mindestens 20vH der Flächen als Vegetationsflächen angelegt werden, wird dies für den Änderungsbereich durch den Bebauungsplan nachvollzogen.

Außerdem wird bei zu ergänzenden Einzelbäumen auf einen festen Abstand zur Straßenverkehrsfläche (2m) verzichtet, da die Bäume sonst bei einem Pflanzstreifen von drei Metern zu dicht am geplanten Gebäude stehen würden. Außerdem wurde die überbaubare Grundstücksfläche für unterirdische Bauteile von der Festsetzung ausgenommen, da dort keine Bäume wurzeln können. Gehölzpflanzungen sind im Bereich der unterirdischen Bauteile ebenfalls nicht möglich. Insgesamt sind weiterhin 20vH der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen gemäß Festsetzung anzulegen. Zusätzlich sind mindestens 20vH der Flächen oberhalb der unterirdischen Bauteile (mit geeigneten Pflanzen) zu begrünen um einen grünen Charakter des Gewerbegebiets zu erhalten.

Die textliche Festsetzung wird im Änderungsbereich wie folgt gefasst:

„3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den Grundstücken mit gewerblicher Nutzung sind mindestens 20vH der Flächen als Vegetationsflächen anzulegen. Davon sind 50vH mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Arten sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Fagus sylvatica Buche

Quercus petraea Traubeneiche

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Populus tremula	Espe
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus laevis	Ulme
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Eunymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Cornus sanguineum	Hartriegel

Neben den vorstehend empfohlenen Gehölzen können auch andere heimische Baum- und Straucharten zugelassen werden.

Die Pflanzungen sind bei großen Flächen im Raster von 1 x 1 m anzulegen. Es ist eine möglichst vielfältige Auswahl der genannten Arten vorzusehen. Gehölze einzelner Arten sind in Gruppen von 8 bis 12 Exemplaren zusammenzufassen. Der Anteil der Baumarten hat mindestens 35 % zu betragen.

Die Gehölzanpflanzungen sind zur Eingrünung, insbesondere der Grundstücksgrenzen in einem mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen vorzunehmen. Lücken in der Eingrünung sind im Bereich der Zu- und Abfahrten über eine Länge von maximal 10 m, im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen, und im Bereich der Baugrenzen für unterirdische Bauteile zulässig. Vorgesehene Einfriedungen sind in die erforderlichen Bepflanzungen einzubinden. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Entlang der Straßen ist die Bepflanzung durch Einzelbäume zu ergänzen. Diese sind in geschlossenen Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume zueinander beträgt 10,0 m. Der Bereich der Baugrenzen für unterirdische Bauteile ist

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

hiervon ausgenommen. In diesem Bereich ist ein Abstand von 20,0 m zulässig. Es sind Linden (*Tilia cordata*) mit einer Mindestgröße von 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

Im Bereich der Stellplätze sind bei Doppelreihen je 6 Stellplätze, bei Einzelreihen je 3 Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Einzelbaum, mindestens 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen - wie Poller und Schutzbügel - zu schützen.

Gehölzauswahl für die Stellplatzbereiche

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Acer platanoides Spitzahorn

Crataegus laevigata zweigriffiger Weißdorn

Sorbus aucuparia Eberesche

Quercus robur Stieleiche

An den gewerblich genutzten Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung auf mindestens 1/3 der jeweiligen Wandfläche der Baukörper durchzuführen. Fensterflächen sind hiervon ausgenommen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise kann auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn eine ausgeprägte Gestaltung der Gebäudekörper vorgenommen wird und die Eingrünung dieser Gestaltung entgegenstehen würde. Ebenfalls kann ausnahmsweise auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn sich aus der Art der vorgesehenen Nutzung hygienische Bedenken ergeben.

Gehölzauswahl für die Fassadenbegrünung

Clematis montana Waldrebe

Hedera helix Efeu

Hydrangea petiolaris Kletter-Hortensie

Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein

Parthenocissustricuspidata Wilder Wein, Selbstklimmer

Die vorgenannten Maßnahmen sind in einem Gestaltungsplan für die Außenanlagen mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Königswinter.“

7.2.9 Fortbestand textlicher Festsetzungen

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

Es wird klarstellend textlich festgesetzt, dass die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 30/14 "Im Mühlenbruch" auch für die 3. Änderung gelten.

8. Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans

Es werden folgende Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans gegeben:

Wasserversorgung

Im Flurstück Gem. Oberdollendorf, Flur 1, Flurstück 2101 verläuft ein Wasseranschluss der Rhein-Sieg-Netz GmbH.

Kampfmittel

Da das Plangebiet gemäß den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf Kampf- und Bombenabwurfgebiet im Zweiten Weltkrieg war, bestehen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Eine Kampfmittelüberprüfung ist daher erforderlich. Zwecks dieser Überprüfung ist eine frühzeitige - mindestens 3 Monate vor Baubeginn - erneute Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigung - unter Angabe des entsprechenden Aktenzeichens (Az: 22.5 - SU 13 / 2005) erforderlich.

Für die Flächen ist folgendes zu veranlassen: Vorlage der Betretungserlaubnis, Freistellung der Fläche (Bebauung / Bewuchs) und die Bereitstellung von Versorgungsleitungsplänen.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdbebengefahr

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen¹.

Die Gemarkung Oberdollendorf der Stadt Königs-winter ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein – Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Schutz vor Einbrüchen

In den angrenzenden Stadtgebieten kam es in den letzten Jahren zu einer hohen Einbruchsanzahl.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Weitergehende (kostenlose) Beratung erfolgt durch das Polizeipräsidium Bonn.

Weitere Hinweise

Darüber hinaus können auch Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 30/14 "Im Mühlenbruch" von Bedeutung sein.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen 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.

9.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Es liegt eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 vor (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten: Erweiterung Firma Kuchem. Vulkanstraße, Königswinter-Oberdollendorf. Gem. 4057, Flur 1, Flurstücke 2101, 2106, 2108 – Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Bonn 2016). Gemäß Prüfungsbericht stehen Artenschutzbelange einer Bebauung der auch bisher schon bebaubaren Fläche nicht entgegen.

9.3 Auswirkungen auf Boden und Wasser

Die maximal mögliche Versiegelung von 80 Prozent (GRZ II) hat sich nicht erhöht. Es sind nach wie vor mindestens 20 Prozent der Grundstücksfläche zu begrünen, 50 Prozent hiervon mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Siehe 7.2.8). Es ist keine Verschlechterung durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

9.4 Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter

Das Gewerbegebiet ist derzeit schon nach dem Abstanderlass gegliedert und damit eingeschränkt. Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung daher nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan hat aufgrund der Lage des Änderungsbereichs und der geplanten Festsetzungen auf Denkmalensembles oder Gebiete, die

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind, keine abwägungserheblichen Auswirkungen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde beteiligt.

9.5 Auswirkungen auf Luft und Klima

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass sich die Bebauungsplanänderung auf Luft und Klima abwägungserheblich auswirkt.

9.6 Auswirkungen auf FFH Schutzgebiete / Natura 2000

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Umsetzung der Bebauungsplanänderung bei bestimmten Arten oder bei den maßgeblichen Biotoptypen Konflikte mit dem Schutzziel und Schutzzweck des FFH-Gebiets hervorruft (siehe unter „FFH- und Naturschutzgebiete“ und „Wahl des Verfahrens“).

9.7 Verkehrliche Auswirkungen

Es sind aufgrund des Umfangs der Änderungen in dem auch bisher schon mit zwei Vollgeschossen bebaubaren Bereich gegenüber dem Status-Quo keine abwägungserheblichen Auswirkungen auf die Verkehrserzeugung anzunehmen.

9.8 Schall

Das Gewerbegebiet ist derzeit schon nach dem Abstanderlass gegliedert und damit eingeschränkt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass sich die Bebauungsplanänderung auf mögliche Schallimmissionen abwägungserheblich auswirkt.

10. Umsetzung der Planung

10.1 Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen

Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

10.2 Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Privatbesitz und sind erschlossen. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht geplant.

10.3 Planungsschäden, Entschädigungen

Die Geltendmachung von Vertrauensschäden gem. § 39 Baugesetzbuch kann bei Planungsrechtsänderungen im Geltungsbereich wirksamer Bebauungspläne nicht ausgeschlossen werden. Wesentliche Wertminderungen der Grundstücke, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

11. Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte (gerundet)

Gebietsteil	ha	%
Gewerbegebiet	0,37	97,4
Verkehrsfläche	0,01	2,6
Summe	0,38	100,0

12. Verfahren der Bebauungsplanaufstellung

12.1 Wahl des Verfahrens

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.

Der gesamte Änderungsbereich hat eine Fläche von 3.778 qm. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit zwangsläufig unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 113a Abs. 1 Satz 2 Nr. 11 BauGB.

Das Verfahren dient der Innenentwicklung, da flexiblere Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen einer Betriebserweiterung im Innenbereich geschaffen werden. Dies bedeutet, dass diese Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden kann.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Änderung 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).

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt ca. 0,6 km südwestlich vom FFH-Schutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ entfernt. Das FFH-Gebiet liegt hier im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

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.

Das Plangebiet ist bereits planerisch als Baufläche ausgewiesen und bebaut. Es ist zudem vollständig von baulich genutzten Flächen umgeben. Aufgrund der Entfernung, der Bestandsbebauung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. DE 5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden.

Somit liegen die in § 13a Abs. 1 BauGB beschriebenen Anwendungsvoraussetzungen vor, sodass diese Bebauungsplanänderung 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.

12.2 Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 17.11.2016 das Verfahren zur Änderung dieses Bebauungsplans eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 24.12.2016 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 (Frist bis zum 19.02.2017). Am 19.01.2017 hat eine Bürgeranhörung stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit einem Schreiben vom 23.01.2017 angestoßen und es wurde eine Frist bis zum 19.02.2017 gesetzt.

Auf Anregung des Servicebereichs Liegenschaften wurde eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Oberdollendorf, Flur 1, Flurstück 2095 für die Errichtung von Stellplatzflächen (und öffentlichen Parkplätzen) in den geplanten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen, da hierfür ein Kaufangebot für eine beabsichtigte Stellplatznutzung vorlag.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.06.2017 die Beschlüsse über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 gefasst.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch/Vulkanstraße“ – Begründung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 17.07.2017 bis zum 18.08.2017 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 wurde mit Schreiben vom 05.07.2017 angestoßen und eine Frist bis zum 18.08.2017 gesetzt.

Die Bebauungsplanänderung wurde am 09.10.2017 vom Rat der Stadt Königswinter als Satzung beschlossen und wurde am 25.01.2019 öffentlich bekannt gemacht.

13. Verwendetes Gutachten

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten: Erweiterung Firma Kuchem. Vulkanstraße, Königswinter-Oberdollendorf. Gem. 4057, Flur 1, Flurstücke 2101, 2106, 2108 – Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Bonn 2016

14. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.