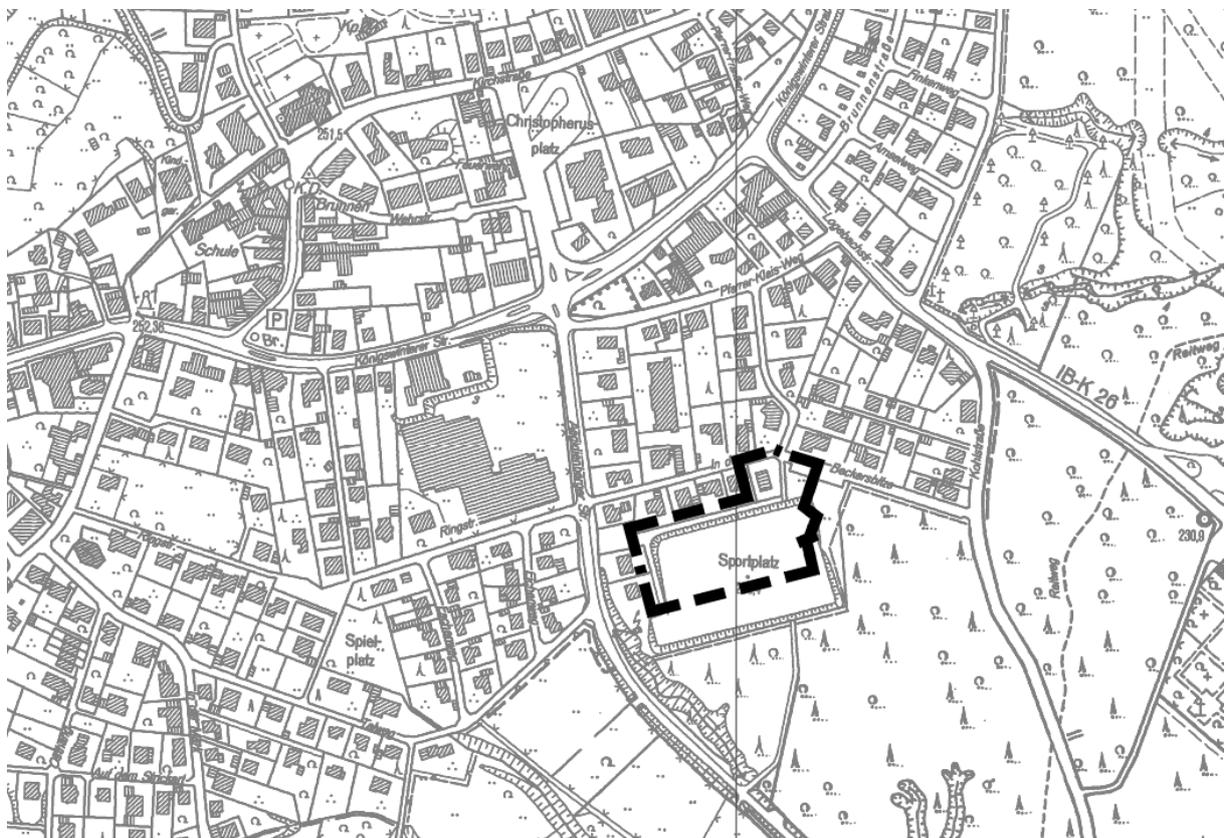

Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Geschäftsbereich Planen und Bauen
Servicebereich Stadtplanung



Bebauungsplan Nr. 70/26
»Geplantes Wohngebiet auf dem Sportplatz «
Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Ausfertigung)



Inhalt

1	Planungsanlass und Ziele der Planung	4
2	Verfahren	4
3	Planungsalternativen	5
4	Geltungsbereich	5
5	Räumliche und strukturelle Situation	6
6	Rechtliche Vorgaben.....	6
6.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	6
6.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6.3	Satzungen nach Baugesetzbuch	6
6.4	Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope	6
6.5	Artenschutz	7
6.6	Wasserrecht	7
6.7	Bodenschutz.....	7
7	Geplante Nutzung und Sanierungskonzept	8
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	9
9	Inhalte des Bebauungsplans.....	9
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
9.1.1	Art der baulichen Nutzung:.....	9
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung:	9
9.1.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	9
9.1.4	Höhe baulicher Anlagen	10
9.1.5	Höhenlage / Böschungen.....	10
9.1.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	11
9.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
9.2.1	Bauweise	11
9.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	11
9.3	Dachform	11
9.4	Stellplätze, Carports und Garagen.....	12
9.5	Verkehrsflächen	12
9.5.1	Öffentliche Verkehrsflächen	12
9.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
9.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
9.6.1	Hauptversorgungsleitung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	12
9.6.2	Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	12
9.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
9.7.1	Erhalt	13
9.7.2	Pflanzbindungen	13
9.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft...13	
9.8.1	Maßnahmen zum Schutz des zur Erhaltung festgesetzten Baumes	13
9.8.2	Maßnahmen zum Artenschutz	13
9.8.3	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	13
9.8.4	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden und Biotope.....	14
9.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
10.1	Einfriedungen	16
10.2	Standplätze für bewegliche Abfallbehälter	16
11	Hinweise.....	16
11.1	Lärmimmissionen Stellplätze	16
11.2	Berücksichtigung der Erdbebengefährdung.....	17
11.3	Kampfmittelfunde	17
11.4	Abfallwirtschaft	17
11.5	Bodendenkmale	17
11.6	Leitungen im Plangebiet.....	17
11.7	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Baugenehmigung.....	17
11.8	Einsicht in die Regelwerke	17
11.9	Bautechnischer Hinweis	17
11.10	Anzahl Stellplätze	17
12	Bodenordnung.....	17
13	Städtebauliche Kennwerte	18
14	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	18

14.1	Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden und Umwelt.....	18
14.1.1	Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	18
14.1.2	Wesentliche Auswirkungen auf Boden und Wasser	18
14.1.3	Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Klima	19
14.1.4	Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft	19
14.1.5	Wesentliche Auswirkungen auf FFH-Gebiete, Schutzgebiete nach dem Naturschutz- und Landschaftsgesetz und gesetzlich geschützte Biotope	19
14.2	Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	19
14.3	Wesentliche Auswirkungen auf Kulturgüter	20
14.4	Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr	20
15	Rechtsgrundlagen.....	20

1 Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Stadt Königswinter liegt im unmittelbaren Einzugsbereich der Städte Bonn und Köln. Insbesondere wegen ihrer guten verkehrlichen Anbindung zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren sowie ihrer Lage am Rhein und dem Naturschutzgebiet Siebengebirge ist die Stadt Königswinter mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen ein beliebter Wohnstandort.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70/26 war 2013 die geplante Umsetzung der Sportstättenkonzeption für den Stadtteil Ittenbach. Die Sportstättenkonzeption wurde aufgestellt, um den Einwohnern langfristig Sportanlagen zur Verfügung stellen zu können, die den heutigen Rahmenbedingungen in Anzahl und Ausstattung entsprechen. Die bestehenden, nicht mehr zeitgemäßen und groß dimensionierten Sportanlagen sollen in diesem Zuge teilweise umgebaut oder umgenutzt werden. Als Ersatz für entfallende Sportplätze sollen zukünftig neue, den Bedürfnissen der Bevölkerung angepasste Sportflächen geschaffen werden. Die bestehenden, nicht stark frequentierten Sportanlagen im Stadtgebiet sollen zu Wohnbauzwecken genutzt werden können, um so auch die Einrichtung neuer Sportflächen finanziell leistbar zu machen. Darüber hinaus soll durch den Bebauungsplan bereits erfolgten naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen Rechnung getragen werden, indem nur für eine Teilfläche des bestehenden Sportplatzes ein Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet aufgestellt, und die Fläche zwischen Bebauungsplan und dem südlich gelegenen Naturschutzgebiet Siebengebirge durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet wird.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 70/26 ist daher die Umwandlung von Sportfläche in Wohnfläche als erster Schritt zur Umsetzung der Sportstättenkonzeption in Ittenbach vor dem Hintergrund der Belange des Naturschutzes. In einem zweiten Schritt soll eine Fläche für einen neuen Multifunktionssportplatz identifiziert und realisiert werden.

Der Bebauungsplan soll auch die Möglichkeit bieten sozial gebundenen Wohnraum zu schaffen. In Königswinter ist ein Mangel an sozial gebundenen Wohnungen festzustellen, zu dessen Verringerung der Bebauungsplan einen Beitrag leisten soll. Im Bebauungsplan wird daher eine Fläche für die Anlage eines Mehrfamilienhauses eingeplant. Das flexible Plankonzept lässt bezüglich der Lage des Baukörpers verschiedene Möglichkeiten zu.

Die Erforderlichkeit der vorliegenden Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet und vor dem Hintergrund der in der Vergangenheit bereits erfolgten Ausweisung von Schutzgebieten gegeben. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der bisher als Sportplatz genutzten Fläche ermöglicht werden.

Parallel zu dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 70/26 wird das Verfahren zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die städtebaulichen Ziele sollen durch die nachfolgend begründeten Planinhalte erreicht werden (s. Kapitel 8).

2 Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70/26 „Geplantes Wohngebiet auf dem Sportplatz“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgeranhörung am 13.02.2014 durchgeführt. Darüber hinaus konnten Stellungnahmen bis zum 27.02.2014 schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verwaltung vorgebracht werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.12.2013 bis zum 31.01.2014. In seiner Sitzung vom 03.06.2015 beschloss der Planungs- und Umweltausschuss durch die Planung die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zur Unterbringung von Flüchtlingen oder sozialem Wohnungsbau zu ermöglichen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 70/26 dementsprechend angepasst und eine weitere frühzeitige Bürgerbeteiligung am 12.01.2016 durchgeführt. Anregungen konnten danach noch bis zum 09.03.2016 schriftlich bei der Verwaltung eingereicht werden.

Da im Frühjahr 2016 deutlich wurde, dass bei Erweiterung der Zielsetzung um die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft die sonstigen Ziele des Bebauungsplans - die Schaffung von Wohnraum und die Vermarktung der Flächen und damit die Umsetzung der Sportstättenkonzeption - in der Umsetzung gefährdet würden, wurde davon Abstand genommen in diesem Bebauungsplanverfahren eine Flüchtlingsunterkunft in die Zielsetzung aufzunehmen. Das Verfahren wird somit mit der ursprünglichen Zielsetzung weitergeführt.

Am 08. Juni 2016 hat der Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 20.06.2016 - 22.07.2016 öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 20.06.2016 um Stellungnahme zur Planung bis zum 25.07.2016 gebeten. Eine Stellungnahme führte dazu, dass die Bilanzierung der Eingriffe überarbeitet werden musste. Die Änderung der Bilanzierung hatte eine Vergrößerung der geplanten externen Ausgleichsfläche auf einem außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Teilbereich des alten Sportplatzes in Ittenbach von 990 m² auf 1.150 m² zur Folge. Die Überarbeitung führte nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans, die die Grundzüge der Planung berührt hätte. Nur die von der Änderung berührten Behörden wurden daher gemäß § 4a Absatz 3 BauGB mit Schreiben vom 04. September 2017 zu den geänderten Teilen der Unterlagen erneut beschränkt beteiligt.

Der Rat der Stadt Königswinter hat den Bebauungsplan Nr. 70/26 „Geplantes Wohngebiet auf dem Sportplatz“ im Stadtteil Ittenbach am 16.12.2019 als Satzung beschlossen.

3 Planungsalternativen

Standortalternativen ergeben sich vor dem Hintergrund der Umwandlung eines bestehenden Sportplatzes zu Wohnzwecken nicht. Aufgrund der Zielsetzung soll die geplante Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden. Die Prüfung von Standortalternativen kommt somit nicht in Betracht.

Alternative Festsetzungsmöglichkeiten wurden geprüft. Dem Ziel des Bebauungsplans, neue Wohnbauflächen auszuweisen und auch sozial gebundenen Wohnraum zu ermöglichen entspricht die Festsetzung der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wurden verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten untersucht. Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (Waldabstand, Höhe und Umfang der Umgebungsbebauung) und der Anforderungen an die Größe eines Gebäudes für sozial gebundenen Wohnraum und die Schaffung von Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern wurden die Maße für die maximale Höhe und überbaubare Grundfläche festgesetzt. Es ergeben sich allenfalls Festsetzungsalternativen, jedoch keine sich wesentlich unterscheidenden Planungsalternativen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird in der Planzeichnung festgesetzt und umfasst eine Fläche von 6.854 m². Er liegt am süd-östlichen Ortsrand des Stadtteils Ittenbach und umfasst Flächen des bisher als Sportplatz genutzten Geländes. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ittenbach, Flur 13. Nördlich wird das Plangebiet begrenzt durch die Straße In der Beckersbitze bzw. durch die entlang der Straße liegenden Flurstücke 318, 317, 451, 454 und 455. Die südliche Grenze des Plangebiets verläuft parallel zu der hinter den Grundstücken an der Straße In der Beckersbitze vorhandenen Grenze. Westlich grenzt das Gebiet an die bestehenden Flurstücke 487, 489, 524 und 525 an der Aegidienberger Straße. Die östliche Grenze verläuft über die Flurstücke 417, 418 und 252. Die Ausbildung dieser Grenze ist vorwiegend durch den mit der Planung eingehaltenen Abstand der überbaubaren Flächen zu den angrenzenden Waldflächen von 30 m begründet. Aufgrund der Einhaltung dieses Waldabstands wurden die Erschließungsflächen östlich der überbaubaren Flächen angelegt, so dass die geplante Erschließungsstraße mit Parkständen und Wendemöglichkeit den Abschluss des Plangebiets in östlicher prägen.

5 Räumliche und strukturelle Situation

Das Siebengebirge teilt die Stadt Königswinter in Talbereich und Bergbereich. Der Stadtteil Ittenbach mit rund 3.600 Einwohnern liegt im Bergbereich der Stadt Königswinter. Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils im Übergangsbereich zwischen Siedlung und der freien Landschaft. Der Ortskern befindet sich ca. 400 m Luftlinie entfernt. Zum Siedlungskörper wird das Plangebiet durch die Bebauung an der Aegidienberger Straße und an der Straße In der Beckersbitze begrenzt, die freie Landschaft wird durch das südlich und östlich angrenzende Naturschutz- und FFH-Gebiet Siebengebirge markiert. Der Siedlungsbereich ist um das Plangebiet vorwiegend geprägt von Wohnbebauung. Das Naturschutzgebiet liegt unmittelbar an dem derzeit bestehenden Sportplatz. Das Geländenniveau des Plangebiets senkt sich von der Straße In der Beckersbitze zum Gelände der heutigen Sportfläche hin ab. Der Sportplatz selbst - und damit der größte Teil des Plangebiets - ist bis auf die Randbereiche eben. Entlang der umliegenden Privatgrundstücke verläuft ein Fußweg auf einer Böschung. Die Grundstücke jenseits der Grenze des Plangebiets liegen höher und werden daher zum Plangebiet hin teilweise mit Stützmauern abgefangen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Teilflächen eines Sportplatzes mit Ascheplatz und zugehörigen Ausstattungsgegenständen (Tore, Lichtmaste, Geländer, Zaun etc.). Des Weiteren befindet sich auf dem Gelände ein Umkleidegebäude. Des Weiteren verfügt das Sportplatzgelände über Grünstrukturen in den Randbereichen.

6 Rechtliche Vorgaben

6.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis liegt der Geltungsbereich am südlichen Rand des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) der Ortslage Ittenbach. Unmittelbar südlich des heutigen Sportplatzes schließt das FFH-Gebiet „Siebengebirge“ an, das im Regionalplan in Form der Darstellung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) und Bereich für den Schutz der Natur (BSN) berücksichtigt wird. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen.

6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan seitdem nicht geändert worden.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich bislang überwiegend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Die vorhandene Sportanlage liegt außerhalb des angrenzenden Naturschutzgebietes. Das Flurstück 457, Flur 13, Gemarkung Ittenbach, auf dem bisher ein zum Sportplatz gehöriges Umkleidegebäude steht, wird im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans größtenteils nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans im parallel durchgeführten Verfahren zur 72. Flächennutzungsplanänderung geändert.

6.3 Satzungen nach Baugesetzbuch

Bebauungspläne oder sonstige Satzungen nach Baugesetzbuch liegen im Geltungsbereich nicht vor.

6.4 Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotop

Das Plangebiet liegt im Naturpark Siebengebirge (NTP-014). Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Landschafts- oder Naturschutzgebietes. An das heutige Sportplatzgelände grenzt das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Siebengebirge“. Das durch die ordnungsbehördliche Verordnung über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“ Städte Königswinter und Bad Honnef, Rhein-Sieg-Kreis vom 12. Mai 2005 geschützte Gebiet umschließt die Sportplatzfläche von Süden und Osten ebenso wie das Natura 2000 / FFH-Gebiet (DE-5309-301) „Siebengebirge“. Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist in diesem Bereich auch das schutzwürdige Biotop „Siebengebirge im Rhein-Sieg Kreis“ aus (BK-

5209-0108). Südlich und südöstlich des Geltungsbereichs liegt die Biotopverbundfläche „Südlicher Teil des NSG- Siebengebirge“.

Der Bebauungsplan hat auf gesetzlich geschützte Biotope keine Auswirkungen, da diese im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorgefunden werden.

6.5 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzrechtliche Prüfung zur Einschätzung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit aufgrund der geplanten Eingriffe im Plangebiet sowie zur Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine Betroffenheiten durch die Planung im Geltungsbereich festgestellt. Durch die Planung werden Gehölze auf dem Sportplatz verloren gehen und damit in geringem Umfang auch Tierlebensräume. Aufgrund der Gehölzstrukturen auf dem Sportplatz werden planungsrelevante oder seltene Arten hier jedoch nicht erwartet. Möglich ist eine Nutzung als nicht-essentielle Teil-Nahrungshabitate für häufige Arten und ggf. auch für planungsrelevante Arten, die das Plangebiet als Nahrungsgäste nutzen. Durch deren Wegfall wird kein Verbotstatbestand ausgelöst. Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten oder Quartiere planungsrelevanter Fledermausarten sind in den umliegenden Waldgebieten nicht auszuschließen. Da sich das Störniveau für diese Arten durch die Planung wenig ändert, ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben Auswirkungen auf die vor kommenden Arten hat.

6.6 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und auch außerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Thomasberg. Oberflächengewässer sind im direkten Umfeld nicht vorhanden, ein wasserführender Siefen verläuft ca. 40 m südlich des Plangebiets. Aufgrund der im Geltungsbereich vorliegenden, nicht versickerungsfähigen Aufschüttungsböden des Sportplatzes, wird durch die geplante Bebauung keine relevante Auswirkung auf die Grundwasserneubildung im Gebiet erwartet. Unter den Anschüttungsflächen stehen Tone und Schluffe an, die eine sehr schwache Durchlässigkeit aufweisen. Das in einem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz NRW zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der sehr schwachen Durchlässigkeit des Bodens im Plangebiet und der unverhältnismäßigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die erforderlich wären um das Niederschlagswasser in den nächsten Vorfluter einzuleiten, soll das Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

6.7 Bodenschutz

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Bei Eingriffen in den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion sowie die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Die Ergebnisse der Untersuchung zur Berücksichtigung der Bodenschutzbelange sind Teil der Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) dokumentiert sind. Im Plangebiet wurden die anstehenden Böden größtenteils für den Sportplatzbau überformt. Natürliche Böden sind daher nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Zum Sportplatzbau wurde das Gelände nivelliert und teilweise mit Material aus dem Bereich südlich des Plangebiets aufgefüllt. Betrachtet man den gesamten Sportplatz hat die Auffüllung eine Mächtigkeit zwischen 0,2 m und 2,4 m. Der eigentliche Sportplatzaufbau aus Aschen und Schlacken beträgt maximal 30 cm. Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Böden unterhalb des Sportplatzaufbaus aus Aschen und Schlacken im Plangebiet die Grenzwerte für den Gefährdungspfad Boden-Nutzpflanze gem. BBodSchV einhalten. Der Sportplatzbelag aus Aschen und Schlacken wurde gemäß der Untersuchung nach LAGA den Klassen Z 0 bzw. Z 1 zugeordnet. Bei Untersuchungen des Belags wurden in der obersten Schicht erhöhte Belastungen mit Blei, Arsen und Cadmium festgestellt. Der Sportplatzaufbau ist im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke vor diesem Hintergrund fachgerecht auszukoffern und zu entsorgen bzw. zu verwerten. Durch die Bauleitplanung werden somit überwiegend Eingriffe in bereits überformte Böden ermöglicht. Nachteilige Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Bodenfunktionen können nicht vollständig vermieden werden. Die unvermeidbaren Einwirkungen auf die Funktionen des Bodens werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen jedoch vollständig kompensiert.

7 Geplante Nutzung und Sanierungskonzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, einen Teil der bisher zu Sportzwecken genutzten Fläche im Süden von Ittenbach zu einem Wohngebiet umzuwandeln. Der von der Forstbehörde geforderte Waldabstand von 30 m für bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen wird eingehalten. In NRW seit Aufhebung des sog. Walderlasses keine rechtliche Grundlage für die zwingende Einhaltung der im früheren Walderlass vorgeschriebenen 35 m Waldabstand vor, es ist jedoch vor dem Hintergrund der Sicherheitsgefährdung von Menschen und Gebäude durch umstürzende Bäume oder Waldbrände ratsam, einen reduzierten Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten. Die Fläche zwischen dem Plangebiet und den umliegenden Waldflächen soll als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Boden und Biotope aufgewertet werden. Im Plangebiet sollen der heutige Sportplatz und die angrenzenden Flächen zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Erforderlich sind dazu neben den auszuweisenden Wohngebieten die zugehörigen Erschließungsanlagen. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Sportfläche sind vor der Erschließung und Bebauung des neuen Wohngebiets die Anlagen der Sportnutzung abzubauen, der Abriss des Umkleidegebäudes ist vorzunehmen und der Sportplatz selbst einer Sanierung zu unterziehen. Die Sanierung ist durch textliche Festsetzungen zum Umgang mit den Sportplatzflächen und insbesondere mit den Flächen, auf denen im Plangebiet Sportplatzbelag vorzufinden ist, in den Bebauungsplan integriert, sodass sichergestellt ist, dass eine ordnungsgemäße Sanierung erfolgt und der Boden der Nutzung der Flächen zu Wohnzwecken entspricht.

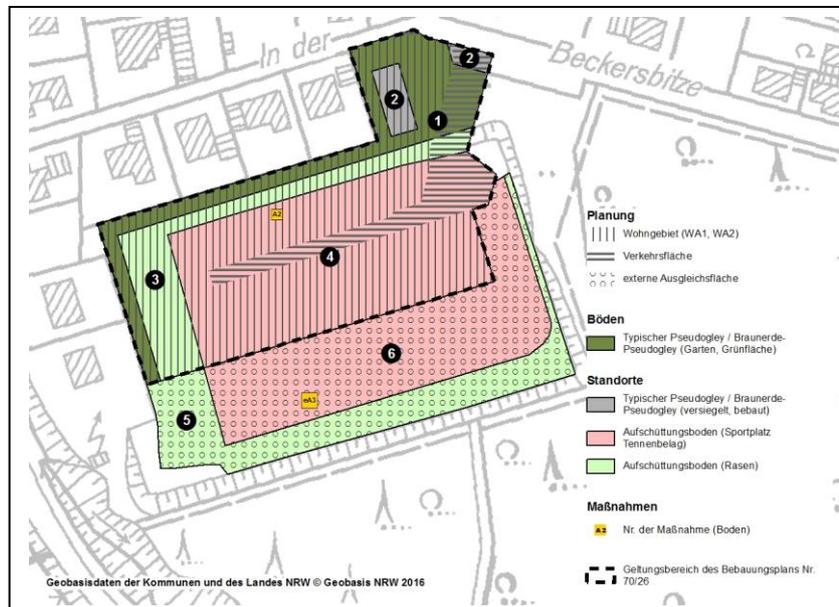
Die Sanierung der betroffenen Flächen vor Bebauung ist wie folgt durchzuführen:

- Die ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Verwertung der aufgefüllten Materialien der Sportfläche und der angrenzenden Auffüllflächen im Plangebiet (in der folgenden Abbildung Aufschüttungsboden genannt) ist unter Berücksichtigung der LAGA-Zuordnung und nach Beteiligung des Amts für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises durchzuführen.
- Der Sportplatzbelag (Aschen und Schlacken) ist vollständig und sachgerecht in einer Tiefe von min. 30 cm auszubauen. Die Sanierung des Sportplatzes ist vorab mit dem Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
- Nach Entfernung der Aschen und Schlacken und vor dem Aufbringen einer mindestens 30cm starken Oberbodenschicht, ist das Erdplanum zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Sanierung und gefahrlosen zukünftigen Nutzung nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, relevanter Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze, zu untersuchen. Vor Aufbringung einer durchwurzelbaren Oberbodenschicht sind Nachweise vorzulegen, die dokumentieren, dass die Vorsorgewerte des Anhangs 2 Nr. 4 BBodSchV eingehalten werden.
- Nach dem Nachweis der Einhaltung der Vorsorgewerte des Anhangs 2 Nr. 4 BBodSchV ist eine Auffüllung der Fläche mit Ober- und Unterboden bis zur Ausgangshöhe vor Auskoffnung des Sportplatzbelags durchzuführen. Folgende Qualitätsstandards sollen bei der Auffüllung eingehalten werden:

Unterboden: Anforderungen des Erlasses „Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Korrigierte Fassung mit Stand vom 01.12.2014

Oberboden: Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 2, Punkt 4

Abbildung: Boden im Plangebiet
(Quelle: Landschaftspflegerischer FB zum BP Nr. 70/26, BKR Aachen 2016)



8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet liegt an der Erschließungsstraße In der Beckersbitze. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan wurde die Ist-Situation untersucht und eine Prognose bezüglich der durch das Plangebiet hervorgerufenen verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die umliegenden Straßen und Knotenpunkte erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan zwar Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz hervorgerufen werden, diese jedoch keine Kapazitätsprobleme oder spürbare Einschränkungen der Verkehrsqualität zur Folge haben werden. Auch auf der Teilstrecke der Straße In der Beckersbitze zwischen Aegidienberger Straße und der Straße In der Eichenbitze, die einen engen Straßenquerschnitt aufweist, wird der anfallende Verkehr durch das geplante Wohngebiet nur geringfügig erhöht, sodass die Auswirkungen auf den Verkehr selbst in der Worst-Case-Betrachtung (alle Neuverkehre fahren durch die Engstelle) gering sind. Die zusätzlich anfallenden Verkehre aus dem Plangebiet können demnach vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden (s. Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 70/26). Eine zusätzliche Erschließungsstraße von der freien Strecke der Aegidienberger Straße ist somit für die Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich und wird auch durch den Landesbetrieb Straßenbau abgelehnt. Eine private Zufahrt für das Wohngebiet WA2 kann ggf. bei Zustimmung des Landesbetriebs realisiert werden. Die Erschließung des WA2 über eine Zufahrt zur Aegidienberger Straße wird als alternative, plangemäße Erschließung betrachtet.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt größtenteils über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz, lediglich eine durch das Plangebiet verlaufende Stromleitung wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten in die neu zu erstellenden Straßen in Plangebiet verlegt werden. Das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser wird über die in der Straße In der Beckersbitze vorhandene Mischkanalisation abgeleitet.

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen. Das Müllfahrzeug kann in das Wohngebiet einfahren und auf der Wendeanlage drehen. Die Müllbehälter aus dem Wohngebiet sind über die private Erschließungsstraße zu der in der Planzeichnung dargestellten Aufstellfläche für Müllbehälter zu bringen, da das Müllfahrzeug in die Privatstraße nicht einfahren wird.

9 Inhalte des Bebauungsplans

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

9.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit ist das Plangebiet grundsätzlich auch für die sonstigen, das Wohnen nicht störenden Nutzungen nach § 4 Baunutzungsverordnung offen. Zur Sicherung des Wohngebietscharakters und zugunsten der Wohnruhe werden die nach § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wegen des mit ihnen verbundenen Flächenbedarfs und Störpotenzials auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die betreffenden Werte dienen dazu, das Maß der Bebauung im Plangebiet der umliegenden Bebauung anzupassen.

9.1.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und entspricht damit der in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmten Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet. Die ebenfalls festgesetzte Geschossflächenzahl bleibt mit einem Höchstmaß von 0,8 unter der Obergrenze der BauNVO zurück, die bei 1,2 liegt.

9.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Dabei werden die Geländeverhältnisse im Plangebiet und in den angrenzenden Wohngebieten berücksichtigt und auf die Gebäudehöhen in der Umgebung Bezug genommen. Aufgrund der Topografie des Plangebiets werden die zu errichtenden Häuser mit Ausnahme der Bebauung im Bereich des heutigen Umkleidegebäudes tiefer liegen als die vorhandene Wohnbebauung. Der Bebauungsplan setzt Höchstwerte für die künftigen Gebäudehöhen fest (Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull im Höhensystem DHHN92). Die Höhe der baulichen Anlagen wird in WA1 auf maximal 246 m über Normalhöhennull im DHHN92 festgesetzt, in WA2 auf maximal 248,70 m über Normalhöhennull im DHHN92. Die Firsthöhen der angrenzenden Gebäude an der Straße In der Beckersbitze betragen zwischen 248,85 m und 251,50 m über Normalhöhennull im DHHN92. Die Gebäude an der Aegidienberger Straße haben Firsthöhen von 250,49 m und 250,13 m über Normalhöhennull im DHHN92. Durch die im Plangebiet festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ist somit sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt und eine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung minimiert wird. Auch die maximale Höhe der Traufe baulicher Anlagen unterschreitet die Traufhöhen der Umgebungsbebauung.

Ausnahmsweise darf die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn die Überschreitung durch untergeordnete technische Aufbauten (bspw. Antennen, Lüftungsrohre) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Aufzug) entsteht.

Des Weiteren wird die Geschossigkeit der Gebäude im Plangebiet auf höchstens ein Vollgeschoss in WA1 und maximal zwei Vollgeschosse in WA2 begrenzt. Zulässig ist somit in allen Wohngebieten auch ein Dachgeschoss, welches jedoch kein zusätzliches Vollgeschoss darstellen darf.

Durch die im Plan festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen und die Geschossigkeit wird das Einfügen der Baukörper in das Ortsbild gesichert. Die gemessenen First- und Traufhöhen der benachbarten Häuser werden bei den Festsetzungen berücksichtigt.

9.1.5 Höhenlage / Böschungen

Zwischen dem Gelände des Sportplatzes und den angrenzenden Grundstücken an der Straße In der Beckersbitze und an der Aegidienberger Straße bestehen teilweise größere Höhenunterschiede. Die eigentliche Sportplatzfläche ist im Norden und Westen von einer Böschung eingefasst. Auf der Böschung verläuft ein nicht befestigter Fußweg um den Sportplatz. Das Gelände der angrenzenden Privatgrundstücke wird zu dem Fußweg hin teilweise mit Stützmauern abgefangen. Um die Stabilität des Geländes auch nach Rückbau des Sportplatzes und ggf. des umlaufenden Gehwegs zu gewährleisten, sind einzuhaltende Böschungsoberkanten entlang der an Flurstück 488 und 526 in der Planzeichnung festgesetzt. Die Böschungen sind hier mit einer Oberkante in der Breite von mindestens 0,5 m anzulegen. D.h., dass die jeweilige Böschungskrone einen Mindestabstand von 0,5 m zu den vorhandenen privaten Grundstücken und Einfriedungen aufweisen muss. Die Böschungen sind mit einer Neigung von nicht mehr als 45° zwischen der festgesetzten Böschungsober- oder unterkante und geschaffenem Gelände nach Austausch des Sportplatzbelags in den Baugebieten anzulegen. In der textlichen Festsetzung 5.3 wird der Umgang mit dem Sportplatzbelag dargestellt. Aufgrabungen in den Erdkörper der anzulegenden Böschung und vor den bestehenden Einfriedungen sind zu unterlassen, um die Standsicherheit des Geländes nicht zu gefährden. Entlang der geplanten Straßenverkehrsfläche sind in den festgesetzten Bereichen ebenfalls Böschungen nach den hier genannten Vorgaben herzustellen. Entlang der Straßenverkehrsfläche können jedoch anstelle von Böschungen auch Stützmauern hergestellt werden.

Zwischen den zeichnerisch festgesetzten Böschungshöhen sind die geplanten Böschungshöhen durch Interpolation zu ermitteln. Die geplanten Böschungshöhen sind an den Grundstücksgrenzen im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Das festgesetzte Gelände ist herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung der zeichnerisch festgesetzten Böschungen, zur Herstellung der Erschließungsanlagen und der im Plangebiet zulässigen Gebäude sowie zum Austausch des Sportplatzbelags erforderlich sind, sind jedoch allgemein zulässig.

9.1.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß dem Ziel des Bebauungsplans, sowohl Wohnraum in Einfamilien- und Doppelhäusern zu schaffen als auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, wird in WA1 die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf höchstens zwei festgesetzt.

9.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Städtebauliches Ziel ist es, ein neues Wohngebiet am Ortsrand von Ittenbach auszuweisen in dem auch zweckgebundener Wohnungsbau möglich ist. Entsprechend setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 BauNVO die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet fest.

9.2.1 Bauweise

Zeichnerisch und textlich wird eine abweichende Bauweise - nach Wohngebieten differenziert - festgesetzt. In WA1 dürfen Einzel- und Doppelhäuser mit einer Baukörperlänge von insgesamt maximal 16 m errichtet werden. In WA2 sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Baukörperlänge von maximal 30 m zulässig. Die abweichende Bauweise bezieht sich auf die Beschränkung der Baukörperlänge. Baukörper von Einzel- und Doppelhäusern werden beschränkt, sodass nur in WA2 ein größeres Mehrfamilienhaus entstehen kann. Doppelhäuser sind definiert als ein Baukörper, der aus zwei Gebäuden besteht, die an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. Die künftigen Baukörper sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 Abs. 5 S. 1-3 BauO NRW.

9.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Flächen im Plangebiet orientieren sich an den geplanten Straßen im neuen Wohngebiet und an dem Abstand von 30 m zu den umliegenden Waldflächen. Sie haben überwiegend eine Tiefe von 15 m. Ausnahmen bilden das Baufenster am Eingang des Plangebiets und das Baufenster in WA2.

Das Baufenster an der Ecke der Straße In der Beckersbitze und Planstraße hält zur Straße In der Beckersbitze einen Abstand von ca. 4,20 m ein und greift somit die Bauflucht an der Straße auf. Von der Planstraße und der Grenze zu Flurstück 455 ist ein Abstand von 3 m einzuhalten. Aufgrund der erhaltenswerten Roteiche auf dem Eckgrundstück und der erforderlichen Abstände von Gebäuden zur Baumkrone, die zum Schutz des Baumes einzuhalten sind, weist das Baufenster in Bereich der Roteiche eine Aussparung auf. Ein Wohngebäude wird daher voraussichtlich von der Straße In der Beckersbitze abgerückt im südlichen Teil des Baufensters errichtet werden. Das Baufenster in WA2 hat eine Tiefe von 20 m um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen. Das Baufenster wird so festgesetzt, dass noch Flexibilität bezüglich der Anordnung des Baukörpers innerhalb der Baugrenze des WA2 besteht. Bei der Wahl des Standortes für ein Mehrfamilienhaus in dem vorgegebenen Baufenster sind die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und der Umgang mit deren Emissionen auf angrenzende Gebäude bzw. Baumöglichkeiten zu berücksichtigen. Gegebenenfalls muss durch ein Gutachten ermittelt werden, ob die Anlage der Stellplätze mit der umliegenden Bebauung verträglich ist.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass die Möglichkeit besteht, die Lage eines Gebäudes im Baufenster zu variieren. Gleichzeitig sind die Baufenster von den Erschließungsstraßen und den benachbarten Grundstücksgrenzen abgerückt, um zum Einen die Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen gering zu halten und zum Anderen im Plangebiet einen offenen und aufgelockerten Charakter zu generieren. Die Anordnung der Baufenster soll den Bauherren die Möglichkeit bieten, einen Südgarten auszubilden.

9.3 Dachform

In Anlehnung an die in der Umgebung des Plangebiets vorhandene Dachlandschaft wird im Plangebiet festgesetzt, dass Satteldächer mit Neigungen zwischen 30-45° errichtet werden können.

9.4 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze sind in den festgesetzten Baugebieten nach Maßgabe des § 12 der Baunutzungsverordnung zulässig. Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO werden Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Mit der Festsetzung wird die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild unterstützt. Die Stellplätze für das in WA2 mögliche Mehrfamilienhaus können auch in WA1 hergestellt werden. Dabei ist im Baugenehmigungsverfahren ggf. durch Schallgutachten darzulegen, dass die von der geplanten Stellplatzanlage auf die umliegende Bebauung ausgehende Lärmbelastung die Gesundheit nicht schädigt und die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stört. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen, die unabhängig voneinander anfahrbar sind.

9.5 Verkehrsflächen

9.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

An der Straße In der Beckersbitze liegen heute öffentliche Stellplätze, die dem Sportplatz zugeordnet sind. Im Bereich der westlich gelegenen Stellplätze wird die Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche in das neue Wohngebiet führen und in einer Wendeanlage enden, die von der Müllabfuhr befahren werden kann. Die Stichstraße hat eine Breite von 6 m, sodass Begegnungsverkehr bzw. eine gemischte Nutzung problemlos möglich ist.

9.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Entlang der festgesetzten Planstraße werden östlich Parkplätze als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird „öffentliche Parkplatzfläche“ angegeben. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in Wohngebieten Besucherstellplätze benötigt werden, die auf den privaten Grundstücken nicht in vollem Umfang vorgehalten werden können. Durch die Anlage der Stellplätze am Eingang des neuen Wohngebiets soll die Befahrung und das Parken von Besuchern auf der Planstraße und der daran anschließenden Privatstraße unterbunden werden.

Von der Wendefläche der Planstraße zweigt nach Westen eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ ab. Die Privatstraße verfügt über eine Breite von mindestens 5 m und lässt somit Begegnungsverkehr zu. An der Wendeanlage wird die Privatstraße für eine Aufstellfläche für Müllbehälter aufgeweitet. Die zukünftigen Bewohner der Privatstraße werden ihre Mülltonnen an den Abholungstagen zu der Aufstellfläche bringen, wo die Abholung durch ein Müllfahrzeug gewährleistet ist.

9.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

9.6.1 Hauptversorgungsleitung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans verläuft ein Niederspannungskabel der Westnetz GmbH, das von der Station an der Aegidienberger Straße 17 als Hauptversorgungskabel über den heutigen Sportplatz verläuft und auch die Versorgung des nördlich der Straße In der Beckersbitze gelegenen Wohngebiets übernimmt. Die Lage der bestehenden Leitung wird nur nachrichtlich nach den Angaben des Versorgungsträgers in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Da die Leitung im Rahmen der Erschließung des Plangebiets verlegt werden soll, wird in der Planzeichnung der Verlauf der geplanten Versorgungsleitung durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger im Bereich der Privatstraße sowie über die südlich von dieser gelegenen Grundstücke gesichert. Nach Angabe der Westnetz GmbH reicht auf den Grundstücken eine Trasse von einem Meter Breite zur Sicherstellung der Versorgung und Wartung aus. Die Trasse ist von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

9.6.2 Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Zur Sicherstellung der Versorgung wird die zu errichtende Privatstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt sowie der Ver- und Entsorgungsträger versehen. Des Weiteren wird den zukünftigen Anliegern ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

9.7 Grünordnerische Festsetzungen

In diesem Bebauungsplan werden Erhaltungsfestsetzungen getroffen und Pflanzbindungen festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen sind gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag vorzunehmen, fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt der Begründung des Bebauungsplans bei.

9.7.1 Erhalt

Die vorhandene Roteiche an der Straße In der Beckersbitze wird zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Sollte der Baum absterben, ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum zu pflanzen. Nur ausnahmsweise ist eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle im Plangebiet zulässig. Voraussetzung für die Ausnahmeregelung können nur landschaftsökologische, technische oder rechtliche Gründe sein.

9.7.2 Pflanzbindungen

Innerhalb der im öffentlichen Parkraum herzustellenden Stellplatzanlage sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB drei standorttypischer Einzelbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Mit dieser textlichen Festsetzung soll die Beschattung und Begrünung größerer Stellplatzanlagen und damit des Wohngebiets erreicht werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Wohngebieten sind als Gartenflächen zu begrünen.

9.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen werden ihren unterschiedlichen Zielen entsprechend unterteilt in Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Artenschutz, Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden und Biotope.

9.8.1 Maßnahmen zum Schutz des zur Erhaltung festgesetzten Baumes

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Roteiche wird im Bebauungsplan geregelt, dass während der Bauphase der Wurzelbereich unter der Baumkrone zuzüglich 1,5 m durch einen Zaun geschützt werden muss. Im Wurzelbereich darf kein Boden oder anderes Material auf- oder abgetragen werden.

9.8.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz möglicherweise im Plangebiet vorhandener Tierarten ist das Baufeld in den Wintermonaten zu räumen. Auch der Abriss des bestehenden Umkleidegebäudes als auch Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur in den Wintermonaten zulässig. Eine Ausnahme für die Fällung außerhalb der Wintermonate ist nur nach Kontrolle auf Nester und Quartiere und nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises möglich.

9.8.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zum Schutz des Bodens und um die Flächen im Plangebiet einer Wohnnutzung zuführen zu können, ist das Sportplatzgelände gemäß Sanierungskonzept zu sanieren (s. Kapitel 7). Insbesondere ist vor der Nutzung der Flächen zu Wohnzwecken der Sportplatzbelag komplett auszubauen und durch Neuboden bis zur Ausgangshöhe vor Auskofferung des Sportplatzbelags zu ersetzen. Der einzubringende Unter- und Oberboden hat dabei den rechtlichen Vorgaben zu entsprechen. Das beim Rückbau des Sportplatzes anfallende Material ist unter Berücksichtigung der LAGA-Zuordnung und nach Beteiligung des Amtes für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises ordnungsgemäß zu entsorgen (Verwertung oder Beseitigung).

Die Baustelleneinrichtung ist aus Bodenschutzgründen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die südlich anschließenden Ascheplatzflächen des Sportplatzes zu beschränken. Sonstige Bodenflächen dürfen nicht beeinträchtigt werden. In den Bereichen in denen natürlicher Oberboden ansteht, bei Eingriffen die DIN 18300 zu befolgen. Demnach ist der Oberboden abzuschleppen und einer entsprechenden Zwischenlagerung bzw. Verwertung zuzuführen.

Die Befestigung von Stellplätzen ist zugunsten der Bodenfunktionen festgesetzt. Die offenen Stellplätze sollen dazu dauerhaft mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

9.8.4 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden und Biotope

Durch die geplante Bebauung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70/26 werden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in den Boden verursacht. Die Eingriffe ergeben sich insbesondere durch Flächenversiegelungen durch geplante Baukörper und Erschließungsflächen. Im Rahmen des Verfahrens wurde vom Planungsbüro BKR Aachen ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. In diesem werden die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und Boden dargestellt und die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe abgeleitet und begründet.

Nachfolgend werden die Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes außerhalb des Plangebiets festgesetzt werden:

Südlich des Plangebiets wird auf einer 1.150 m² großen Teilfläche der Flurstücke 526 und 65, Flur 13, Gemarkung Ittenbach der vorhandene Sportplatz zurückgebaut. Die Teilfläche wird in der folgenden Darstellung markiert.



Abbildung: Lage der plangebietsexternen Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 70/26
(Quelle: Landschaftspflegerischer FB zum BP Nr. 70/26, BKR Aachen 2016)

Der Rückbau umfasst den Abtrag des gesamten Kunstaufbaus aus Aschen und Schlacken, die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Materials sowie eine ordnungsgemäße Neubodenabdeckung aus Unterboden und Oberboden. Das Aufbringen von gebietsfremdem Bodenmaterial ist nicht zulässig. Auf der so sanierten Fläche ist südlich des Plangebiets zunächst ein 5 m breiter Wiesenstreifen anzulegen, der extensiv zu pflegen ist. Die Einsaat erfolgt mit Regio-Saatgut oder durch den Auftrag von Heumulch. Die Festsetzung macht des Weiteren detaillierte Vorgaben zur Pflege der Fläche.

Südlich des Wiesenstreifens ist ein Waldrand aus heimischen Straucharten anzulegen. Angrenzend an den extensiven Wiesenstreifen besteht dieser zunächst aus einem nicht gemähten ca. 5 m breiten Saum. Der hinter dem Saum anzupflanzende Waldrand kann aus den Arten Hasel (*Corylus avellana*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*) bestehen. Die Festsetzung umfasst detaillierte Vorgaben zur Pflanzqualität.

Die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind bei der Durchführung der Maßnahme und bei der späteren Pflege einzuhalten.

Nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes kann nur ein Teil der verursachten Eingriffe auch innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Weitere Flächen, die für den Ausgleich erforderlich sind, liegen außerhalb des Plangebiets. Die genaue Lage der einzelnen Flächen sowie die zeichnerische Darstellung der Kompensationsmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan erläutert. Durch die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen werden die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und Boden vollständig ausgeglichen.

Die Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß den im Folgenden aufgeführten prozentualen Anteilen möglicher Versiegelung:

Zuordnung	Fläche	Anteil möglicher Versiegelung	Anteil möglicher Versiegelung in m ²	Prozentualer Anteil möglicher Versiegelung
Parkplätze	224,78	100	224,78	5%
privater Wohnweg	345,45	100	345,45	8%
Verkehrsfläche	521,26	100	521,26	11%
WA1	4318,83	60	2591,30	57%
WA2	1443,84	60	866,31	19%
	6854,17		4549,10	100%

9.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes schützen.

Das Plangebiet ist wie die umliegenden Wohnbereiche Einwirkungen von Verkehrslärm ausgesetzt, der vorwiegend auf den Straßenverkehr (u.a. BAB 3) zurückgeht, da die ICE-Trasse auf Höhe des Plangebiets im Tunnel verläuft. Unzulässige gewerbliche Geräuschimmissionen liegen im Plangebiet nicht vor. Durch den Verkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilen des Wohngebiets tagsüber leicht um bis zu 3 dB(A) und nachts, da der Orientierungswert nachts 10 dB(A) strenger ist als tags, um bis zu 8 dB(A) überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die Verkehrsräusche wirkungsvoll abzuschirmen, können aufgrund der Lage der emittierenden Straßen außerhalb des Plangebiets nicht in diesem Planverfahren festgesetzt werden. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 heißt es zu den Orientierungswerten:

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. ... Überschreitungen der Orientierungswerte ... und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes ... [sollen] in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Dies geschieht auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch die zeichnerische Festsetzung der relevanten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01. Die in den Lärmpegelbereichen 3 und 4 erforderlichen baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen werden textlich festgesetzt, indem je nach Raumart und Lärmpegelbereich die erforderlichen Anforde-

rungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämm-Maß: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$) vorgeschrieben werden.

In den Gebieten des Lärmpegelbereichs II ist kein erhöhter Schallschutz notwendig, da die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden oder nur geringfügig darüber liegen und die aufgrund der Gesetzgebung zur Energieeinsparung notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile somit ausreichenden Schallschutz bewirken.

Liegen Fenster von Schlafräumen in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, sind fensteröffnungs-unabhängige Lüftungssysteme zu installieren.

Weil die tatsächliche Lärmbelastung von verschiedenen Faktoren abhängig ist und im Einzelfall unter dem für die Baugrenze rechnerisch ermittelten Wert liegen kann, wird ergänzend textlich als Ausnahme festgesetzt, dass bei einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung oder aufgrund der geplanten Raumnutzung im Baugenehmigungsverfahren bei Vorlage eines Nachweises durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz vom festgelegten Bau-Schalldämm-Maß abgewichen werden kann. Mit der Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen kann ein ausreichender Schutz für die Innenwohnbereiche sichergestellt werden.

Neben dem Wohn-Innenbereich ist auch der Außenwohnbereich ausreichend vor möglichen Lärmbelastungen zu schützen. Zum Außenwohnbereich gehören solche Anlagen, die dem regelmäßigen Aufenthalt im Freien dienen wie z.B. Balkone, Terrassen, und nicht bebaute Grundstücksteile. Die Außenbereiche des geplanten Wohngebiets liegen zu einem kleinen Teil in Bereichen mit Lärmwerten, die die Werte der DIN 18005 tagsüber um bis zu 3 dB(A) überschreiten. Diese Werte wurden jedoch bei freier Schallausbreitung ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass bei einer späteren Bebauung durch gegenseitige sowie Eigenabschirmung der Gebäude günstigere Verhältnisse im Plangebiet entstehen und somit ausreichend ruhige Außenbereiche vorhanden sind.

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Von der Möglichkeit, auf Landesrecht (hier: Landesbauordnung NRW) beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird Gebrauch gemacht:

10.1 Einfriedungen

Um ein durchgrüntes Baugebiet zu schaffen, werden Einfriedungen, die aus lebenden Hecken bestehen, im Plangebiet allgemein zugelassen. Da von Einfriedungen, die nicht aus lebenden Hecken bestehen, Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen können, werden diese entlang der Straßenverkehrsflächen auf eine maximale Höhe von 1,0 m beschränkt. An Grundstückszufahrten dürfen Einfriedungen, Hecken oder bauliche Anlagen in einer Tiefe von 3,0 m ab der Verkehrsfläche eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten, um die Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt auf die Grundstücke zu gewährleisten. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen, die nicht aus lebenden Hecken bestehen, bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

10.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Standplätze für Mülltonnen / bewegliche Abfallbehälter im Wohngebiet gegen Einsicht von außen abzuschirmen sind.

10.3 Abstandsflächen

Aufgrund der Neufassung der Bauordnung NRW 2018 wird in den Bebauungsplan zur Klarstellung aufgenommen, dass sich die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 S. 1-3 BauO NRW bemessen.

11 Hinweise

11.1 Lärmimmissionen Stellplätze

Es wird ein Hinweis auf § 51 Abs. 7 BauO NRW in den Plan aufgenommen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Genehmigungsverfahren Nachweise gefordert werden können, dass von Stellplatzanlagen keine unzumutbaren Immissionen auf die umliegende Bebauung ausgehen.

11.2 Berücksichtigung der Erdbebengefährdung

Auf Anregung des Geologischen Dienstes NRW enthält der Bebauungsplan einen Hinweis darauf, dass bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen sind. Für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus ist für die Gemarkung Oberpleis die Erdbebenzone 1/geologische Untergrundklasse R anzusetzen.

11.3 Kampfmittelfunde

Eine Untersuchung auf Kampfmittel konnte aufgrund der bestehenden Nutzung des Sportplatzes bisher nicht durchgeführt werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht garantiert werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist eine Sicherheitsdetektion empfehlenswert. Die Modalitäten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

11.4 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis über die Vorschriften bezüglich der Entsorgung von bauschutthaltigem oder organoleptisch auffälligem Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen).

11.5 Bodendenkmale

Im Falle archäologischer Bodenfunde oder Befunde bei Bau- und Erdarbeiten ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath, Gut Eichthal unverzüglich zu informieren. Zudem wird auf die §§ 9, 15 und 16 des DSchG NW hingewiesen.

11.6 Leitungen im Plangebiet

Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet eine Versorgungsleitung der Westnetz GmbH verläuft, die im Rahmen der Erschließung des Baugebiets verlegt werden. Für die geplante Leitung werden Geh, Fahr- und Leitungsrechte in der Planzeichnung festgesetzt.

11.7 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Baugenehmigung

Der der Begründung als Anlage beigefügte Landschaftspflegerische Fachbeitrag trifft detaillierte Aussagen über die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, die vor, während und nach dem Eingriff durch Bauvorhaben zu berücksichtigen sind und als Auflagen in die Baugenehmigung einfließen sollen.

11.8 Einsicht in die Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Normen können bei der Stadtverwaltung Königswinter (Bauverwaltung) eingesehen werden.

11.9 Bautechnischer Hinweis

Es wird aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet auf die Anforderungen bei der Anlage von Kellern hingewiesen. Eine Ausführung von weißen Wannens oder eine Drainage sind voraussichtlich erforderlich.

11.10 Anzahl Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen, die unabhängig voneinander anfahrbar sind.

12 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Königswinter. Die für die öffentliche Erschließung erforderlichen Grundstücksteile verbleiben im Eigentum der Stadt. Die Aufteilung

der übrigen Grundstücke im Plangebiet wird spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Ein offizielles Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

13 Städtebauliche Kennwerte

Gebietsteil	besonderer Gebietsteil	m ²	%
Baugebiete	allgemeine Wohngebiete	5.763	84
Verkehrsflächen	öffentliche Verkehrsflächen	746	11
	private Verkehrsflächen	345	5
Summe		6.854	100

14 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen dieses Bebauungsplans dargestellt. Sie betreffen u.a. Natur, Landschaft, Boden und Umwelt, den Verkehr und die Geräuschsituation.

Auf die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft und die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich wird im Umweltbericht eingegangen.

14.1 Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden und Umwelt

Durch den Bebauungsplan wird auf dem Sportplatzgelände erstmals eine Wohnbebauung ermöglicht, da die Teilfläche bisher im Außenbereich nur als Sportfläche nutzbar war. Neue Eingriffe in Natur, Landschaft, Boden und Umwelt werden durch die Planung in diesem Bereich zugelassen. Diese kommen vorwiegend durch die Ermöglichung der Inanspruchnahme von Flächen zu Wohnzwecken zustande. Die betroffenen Biotope sind jedoch nahezu sämtlich von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die schützenswerte Roteiche an der Straße In der Beckersbitze ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Landschaftsbild prägende Strukturen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da landschaftlich überprägte und durch umliegende Waldflächen nicht einsehbare Flächen am Ortsrand genutzt werden. Die Versiegelung von Boden führt zu Verlusten der Bodenfunktionen. Zur Kompensation der Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen im Süden des Plangebiets durchgeführt.

Die Eingriffe der durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben sind aufgrund der bisherigen Sportplatznutzung in ihrem Umfang gering. Das Plangebiet liegt im Wesentlichen auf versiegelten Flächen. Durch die Bodenbewegungen zum Sportplatzbau sind Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Bodens bereits erfolgt. Der Eingriffsausgleich für die durch die Planung hinzukommenden Beeinträchtigungen, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, beträgt 9.987 Biotopwertpunkte und 701 Bodenwertpunkte. Dieses Defizit wird auf an das Plangebiet angrenzenden Flächen südlich der geplanten Wendeanlage kompensiert.

14.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 70/26 wurde ermittelt, ob durch den Bebauungsplan abwägungserhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen hervorgerufen werden. Die unvermeidlichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Plangebiet können durch adäquate Maßnahmen, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan dargestellt sind, minimiert werden.

Der Verlust von Biotopen im Plangebiet von mittlerer bis sehr geringer Bedeutung wird als nachhaltig, aber nicht erheblich angesehen. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird der durch den Eingriff ausgelöste Verlust an Biotopflächen vollständig und plangebietsnah ausgeglichen. Wesentliche, abwägungserhebliche Verluste von Biotopflächen sind somit nicht zu erwarten.

14.1.2 Wesentliche Auswirkungen auf Boden und Wasser

Der Boden des Plangebiets wird bislang überwiegend als Sportplatzfläche genutzt. Durch die Planung wird eine teilweise Versiegelung und Überbauung von Böden vorbereitet. Durch den Sportplatzbau

wurden die natürlich anstehenden Böden im Plangebiet bereits größtenteils überformt, sodass die Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf natürliche Böden gering sind.

Die aus der Planung resultierende Beeinträchtigung des Bodens wird durch die Entsiegelung und Renaturierung einer südlich des Plangebiets gelegenen Teilfläche des heutigen Sportplatzes vollständig kompensiert werden. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit nicht zu erwarten.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer. Im Plangebiet ist kein wasserführender Siefen vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch die Aufschüttungen zum Sportplatzbau und die anstehenden Tone und Schluffe heute kaum gegeben. Durch das geplante Wohngebiet wird zwar eine Versiegelung von Teilflächen vorgesehen, jedoch sind dadurch aufgrund der heutigen Situation keine relevanten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Plangebiet anzunehmen. Aufgrund der schwachen Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Entfernung zum nächsten Vorfluter ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit nicht zu erwarten.

14.1.3 Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Klima

Dieser Bebauungsplan wirkt sich auf Luft und Klima nicht abwägungserheblich aus. Durch eine bauliche Nutzung des Plangebiets können sich zwar kleinflächige Verluste von Flächen mit nächtlicher Kaltluftentstehung ergeben, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das lokale Klima haben werden. Eine relevante Erhöhung von Luftschadstoffen ist durch die Planung nicht zu erwarten

14.1.4 Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft

Landschaftsbild prägende Strukturen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da landschaftlich überprägte und durch umliegende Waldflächen nicht einsehbare Flächen am Ortsrand von Ittenbach für die neue Bebauung vorgesehen werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind somit gering. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

14.1.5 Wesentliche Auswirkungen auf FFH-Gebiete, Schutzgebiete nach dem Naturschutz- und Landschaftsgesetz und gesetzlich geschützte Biotope

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung zur parallel durchgeführten 72. Flächennutzungsplanänderung wurde ermittelt, ob durch die Bauleitplanung abwägungserhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Siebengebirge hervorgerufen werden. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine abwägungserheblichen Auswirkungen durch die Bauleitplanung zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan hat auf Schutzgebiete nach dem Naturschutz- und Landschaftsgesetz und gesetzlich geschützte Biotope keine wesentlichen Auswirkungen. Beeinträchtigungen des angrenzenden Naturschutzgebiets Siebengebirge werden durch den eingehaltenen Abstand des Plangebiets vom Naturschutzgebiet und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche des heutigen Sportplatzes minimiert, so dass keine abwägungserheblichen Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten sind. Landschaftsschutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope liegen mindestens 500 m vom Plangebiet entfernt.

14.2 Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

In den Wohngebieten an der Straße In der Beckersbitze ist die Wohnbevölkerung einer Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm ausgesetzt. Diese wird teilweise durch die bestehenden Wohnverkehre ausgelöst, teilweise von der nahe gelegenen Autobahn A3. Die ebenfalls in der Nähe vorhandene ICE-Strecke ist für den Bereich nicht ausschlaggebend, da die Strecke hier größtenteils im Tunnel verläuft. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können insbesondere zur Nachtzeit im Plangebiet nicht eingehalten werden. Die Immissionen liegen über den Orientierungswerten, erreichen aber keine gesundheitsschädigenden Werte. Die Geräuschimmissionen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Die Empfehlungen des Fachgutachtens, in dem passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden, sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden zusätzlichen Verkehre verändern die geschilderte Geräuschsituation nicht.

Im Plangebiet wurden bei Untersuchungen im Jahr 2001 in der obersten Schicht des Sportplatzbelags erhöhte Belastungen mit Blei, Arsen und Cadmium festgestellt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der Sportplatz vor Nutzung als Wohngebiet einer vollständigen Sanierung unterzogen wird.

14.3 Wesentliche Auswirkungen auf Kulturgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Der Bebauungsplan hat auf Denkmalensembles, Bodendenkmäler (soweit bekannt) oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind, keine Auswirkungen.

14.4 Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr

Erschlossen wird das geplante Wohngebiet über die Straße „In der Beckersbitze“. Das neue Wohngebiet hat inklusive Verkehrsflächen eine Fläche von 6.854 m². Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die umliegenden Straßen und Knotenpunkte durchgeführt. Anhand von Verkehrszählungen wurde die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes überprüft und die bei Realisierung des Wohngebiets zusätzlich anfallenden Verkehre ermittelt. Im Ergebnis zeigt das Gutachten auf, dass durch die Ansiedlung von Wohnbebauung im Plangebiet zwar Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz hervorgerufen werden, diese jedoch keine Kapazitätsprobleme oder spürbare Einschränkungen der Verkehrsqualität zur Folge haben werden. Zwar liegt auf einer Teilstrecke der Straße In der Beckersbitze ein enger Straßenquerschnitt vor, der bereits heute den Begegnungsfall Pkw/Lkw nur durch Überfahren des Bürgersteigs zulässt. Jedoch wird durch das geplante Wohngebiet der auf dieser Teilstrecke anfallende Verkehr nur geringfügig erhöht, sodass die Auswirkungen auf den Verkehr selbst in der Worst-Case-Betrachtung (alle Neuverkehre fahren durch die Engstelle) nicht hoch sind. Die auf einer Fläche dieser Größenordnung zusätzlich anfallenden Verkehre können demnach vom umliegenden Straßennetz aufgenommen werden. Der durch die Planung ermöglichte Kfz-Verkehr wirkt sich nicht daher abwägungserheblich aus. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass selbst bei Verdoppelung des Ansatzes für die durch das neue Wohngebiet ausgelöste Verkehrsmenge noch ein leistungsfähiger Verkehrsablauf an den untersuchten Knotenpunkten gewährleistet ist.

Die zu erwartenden zusätzlichen Wohnverkehre verändern die Geräuschsituation im Wohnumfeld nur unwesentlich.

15 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Boden-veränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018.