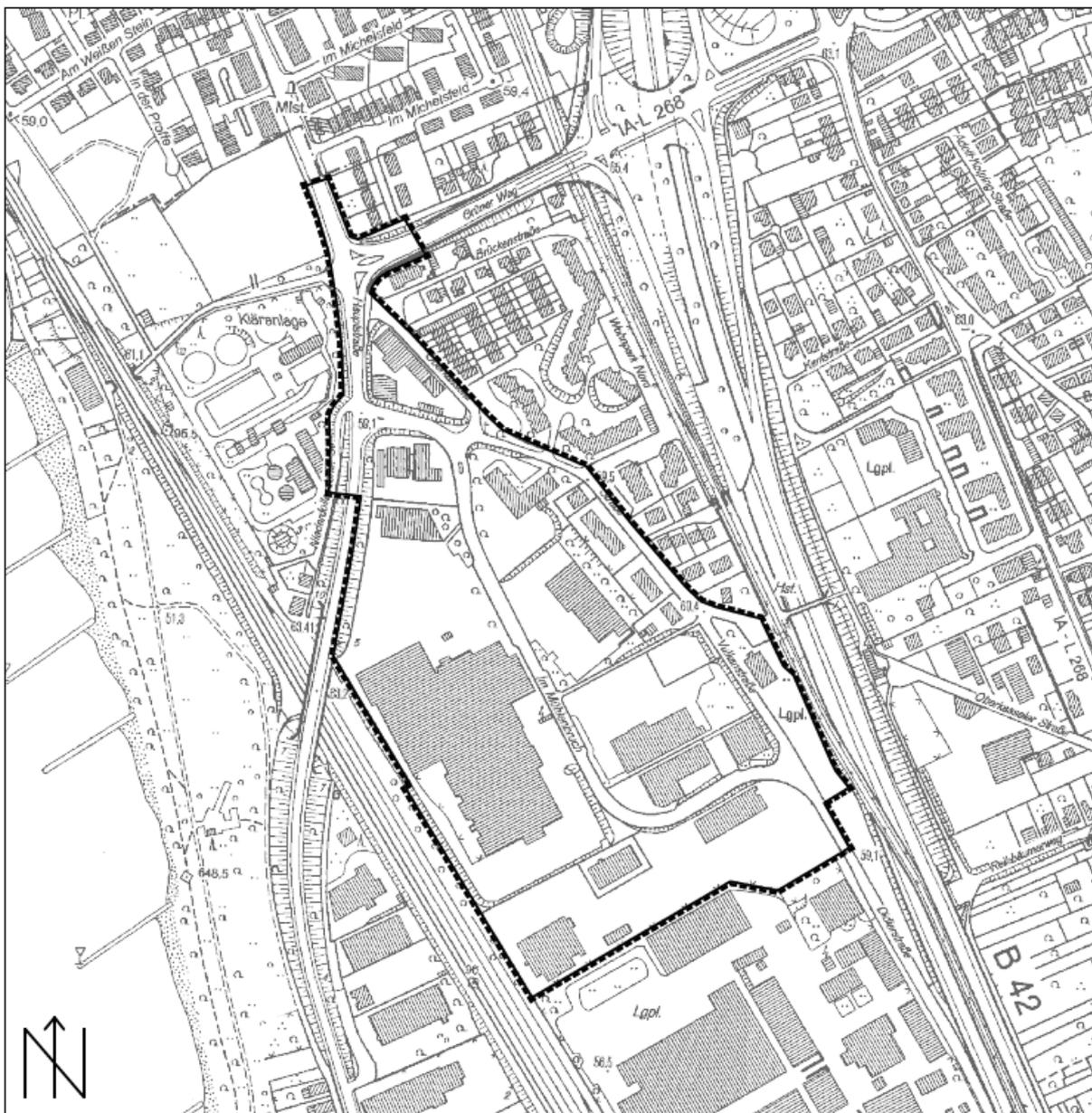




**Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“  
2. Neuaufstellung im Stadtteil Oberdollendorf**

Umweltbericht (Teil II der Begründung)  
Fassung zum Satzungsbeschluss



## Inhalt

1	Planungsanlass .....	3
2	Beschreibung der Festsetzungen des Plans .....	3
3	Angaben über den Standort .....	4
4	Bedarf an Grund und Boden .....	4
5	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben und Abrissarbeiten .....	5
6	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Umweltschutzziele .....	5
	6.1 Regionalplan .....	5
	6.2 Flächennutzungsplan .....	6
	6.3 Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ .....	6
	6.4 Biotopkataster Nordrhein-Westfalen .....	7
	6.5 Angrenzende Landschaftsschutzgebiete .....	7
	6.6 Angrenzende FFH- und Naturschutzgebiete .....	8
	6.7 Altlasten .....	8
	6.8 Denkmalschutz .....	9
7	Die durch den Plan vorbereiteten Projekte und ihre Auswirkungen .....	9
8	Der gegenwärtige Zustand der Umwelt sowie zu erwartende Umweltauswirkungen (Prognose) .....	9
	8.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....	9
	8.2 Fläche und Boden .....	9
	8.3 Wasser .....	10
	8.4 Luft .....	10
	8.5 Klima/ Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	10
	8.6 Landschaft .....	10
	8.7 Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung .....	10
	8.8 Kulturgüter/ Kulturelles Erbe/ Sachgüter .....	11
	8.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen/ Schutzgütern .....	11
9	Berücksichtigung der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	11
10	Auswirkungen von Immissionen/ Emissionen .....	11
11	Verwertung oder Beseitigung von Abfällen .....	12
12	Erneuerbare Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	12
13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete .....	12
14	Zu erwartende Umweltauswirkungen (Eingriffprognose) .....	12
15	Ausgleich .....	12
16	Schwierigkeiten, verwendete technische Verfahren .....	13
17	Verwendete Techniken und eingesetzte Stoffe .....	13
18	Geplante Maßnahmen der Überwachung .....	13
19	Nichttechnische Zusammenfassung .....	13
20	Rechtsgrundlage .....	14

## 1 Planungsanlass

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 02.07.2018 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter als Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Königswinter beschlossen. Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine aktualisierte sogenannte Königswinterer Liste mit einer Auflistung der in Königswinter zentren-/nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden darüber hinaus Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung gegeben (siehe Einzelhandelskonzept 2018, S. 99-100). Demnach sollten die derzeitigen Entwicklungen am Standort „Im Mühlenbruch“ sowie in dem Gewerbegebiet „Krahfeld“, Gewerbepark „Siebengebirge“ und „Wahlfeld“ nicht fortgesetzt werden. Es wird in diesen Standortkategorien der konsequente Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, möglichst auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, empfohlen. Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment zu legen, für die die Landesplanung die Maximalgrenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorsieht. Es wird weiterhin empfohlen, alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend für die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Am Standort Im Mühlenbruch sollten zum Schutz integrierter Versorgungslagen, insbesondere den Nebenzentren Altstadt und Oberpleis in Königswinter, dem Ortsteilzentrum Oberkassel in Bonn sowie den übrigen Nahversorgungszentren in Königswinter, Angebotserweiterungen über den Bestandsschutz hinaus ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für nicht zentrenrelevante Sortimente, um eine weitere Aufwertung des Standorts zu verhindern. (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 92)

Vor dem Hintergrund dieser Empfehlung wurde der Bebauungsplan Nr. 30/14 „ Im Mühlenbruch“ einschließlich seiner Änderungen überprüft. Durch die 2. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/14 soll der Bebauungsplan an das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter sowie an die aktuelle Rechtslage angepasst werden.

## 2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Der Bebauungsplan enthält zu folgenden Bereichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie unterirdische Bauteile
- Höhenlage der Baukörper
- Verkehrsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Grünflächen
- Hauptversorgungsleitungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsträger zu belasten sind
- Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen

Die Festsetzungen werden im Teil I der Begründung beschrieben.

### **3 Angaben über den Standort**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ liegt im Bereich der Ortsteile Oberdollendorf und Niederdollendorf im Talraum der Stadt Königswinter. Das Mittelzentrum Königswinter gehört zum Rhein-Sieg-Kreis im Regierungsbezirk Köln.

Nördlich des Plangebiets schließt sich der Bonner Stadtteil Oberkassel an.

Insgesamt sind neun Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 17.930 m<sup>2</sup> im Standortbereich „Im Mühlenbruch“ ansässig. Die Einzelhandelslage erreicht damit, bezogen auf das Stadtgebiet Königswinter, einen Verkaufsflächenanteil von rund 32 Prozent und stellt die flächenmäßig größte Einzelhandelsagglomeration des Königswinterer Stadtgebiets dar. (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 91)

Über die Hälfte der Betriebe zeigt dabei einen nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt, der Großteil sind Lebensmittel-SB-Betriebe. Dadurch übernimmt der Standort „Im Mühlenbruch“ Grundversorgungsfunktionen sowohl für Anwohner der Stadt Königswinter als auch für Bewohner der Nachbarstadt Bonn. Die ebenfalls hohe Ausstattung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten von insgesamt rund 10.935 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird größtenteils durch den Bau- und Gartenfachmarkt und den Heimtextilienfachmarkt bereitgestellt. Darüber hinaus bieten diese Anbieter zentrenrelevante Randsortimente an, die gemeinsam mit den diesbezüglichen Angeboten der Lebensmittel-SB-Betriebe eine Verkaufsfläche von knapp 3.160 m<sup>2</sup> erreichen. (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 91)

Das Plangebiet ist erschlossen und nahezu vollständig bebaut. Es hat sich im Laufe der Jahre zu einem der umsatzstärksten Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Königswinter entwickelt. Es wird geprägt durch die baulichen Anlagen eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter sowie durch den Lebensmitteleinzelhandel.

Der Standort „Im Mühlenbruch“ hat aufgrund seines Geschäftsbesatzes Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Niederdollendorf, Oberdollendorf (Nahversorgungszentrum, Heisterbacher Straße; Entfernung: 1,4 km) und Königswinter (Stadtteilzentrum; Entfernung: 4 km), sowie auf den Stadtteil Oberkassel der Stadt Bonn.

### **4 Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 12,33 ha auf. Da das Gebiet derzeit bereits vollständig bebaut ist, ergeben sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine

Änderungen bei den bereits heute stattfindenden Nutzungen, wodurch sich kein weiterer Bedarf an Grund und Boden ergibt. Das Gebiet wird folgendermaßen genutzt:

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte (gerundet)

Gebietsteil	ha	%
Mischgebiete	1,65	13,38
Gewerbegebiete	2,96	24,01
Sonstige Sondergebiete	5,24	42,50
Öffentliche Grünfläche	0,13	1,05
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01	0,08
Straßenverkehrsfläche	2,34	18,98
Summe	12,33	100,00

## 5 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben und Abrissarbeiten

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ ist geplant, diesen an das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter anzupassen. Dieses hat der Rat der Stadt Königswinter am 02.07.2018 beschlossen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts dient als Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Königswinter. Des Weiteren soll der Bebauungsplan an die aktuelle rechtliche Situation angepasst werden. Es sind keine Abrissarbeiten vorzunehmen.

Eine erhebliche Beeinflussung angrenzender Gebiete ist nicht erkennbar, da das Plangebiet bereits heute vollständig bebaut ist. Vielmehr werden durch die Anpassung der Einzelhandelsfestsetzungen die integrierten Versorgungslagen, insbesondere in den Nebenzentren Altstadt und Oberpleis in Königswinter, im Ortzentrum Oberkassel in Bonn sowie in den übrigen Nahversorgungszentren in Königswinter durch eine weitere Aufwertung des Standorts „Im Mühlenbruch“ geschützt.

## 6 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für die Planung relevanten Umweltschutzziele

### 6.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln legt in seinem Teilabschnitt „Region Bonn/Rhein-Sieg“ für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ fest. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets werden allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) festgelegt.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Extremhochwasserbereich des Rheins der über den 100jährigen Überschwemmungsbereich hinausgeht. Gemäß Ziel 5 des Sachlichen Teilabschnitt vorbeugender Hochwasserschutz sollen in „*Extremhochwasser-Bereichen [..] die Kommunen auf das Risiko der Hochwassergefährdung im Rahmen der Bauleiplanung hinweisen*“. Diesem Ziel wird im Bebauungsplan durch einen entsprechenden Hinweis Rechnung getragen.

## 6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt mit seiner aktuell wirksamen Fassung für das Plangebiet folgende Baugebiete dar:

- Mischgebiet;
- Gewerbliche Baufläche;
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Handwerkermarkt mit Gartencenter“ und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 14.000 m<sup>2</sup> (inklusive der Freiverkaufsflächen) und einer Beschränkung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes auf maximal 700 m<sup>2</sup>. Das Randsortiment darf nur solche Warengruppen umfassen, die dem Kernsortiment (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter) als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind. Die Verkaufsflächen einzelner Warengruppen des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes ist auf maximal 200 m<sup>2</sup> begrenzt;
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.000 m<sup>2</sup>;
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan im östlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Ferngasleitung (unterirdisch) dar, die nachrichtlich übernommen wurde.

Die im Nordosten des Plangebiets befindliche Mischgebietsdarstellung (MI) vermittelt zwischen dem Plangebiet und den nordöstlich des Plangebiets dargestellten allgemeinen Wohngebieten (WA). Südlich des Plangebiets wird das Gelände der Didier-Werke als Industriegebiet (GI) dargestellt. Westlich werden allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt.

Die das Plangebiet umgebenden Verkehrsstrassen werden als Flächen für den überörtlichen Verkehr (B 42, L 193) bzw. als Fläche für Bahnanlagen (Eisenbahntrasse) und Fläche für Straßenbahn (Stadtbahnlinie) dargestellt.

## 6.3 Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“

Der Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ ist seit dem 20. November 1999 rechtskräftig. Er setzt mit seiner Ursprungsfassung im Wesentlichen Misch- und Gewerbegebiete fest. Für den Stammpplan gibt es ein Landschaftspflegerisches Begleitgutachten mit Grünordnungsplan (Plan 2) des Büros SMEETS + DAMASCHEK Planungsgesellschaft mbH, Ertstadt-Lechenich, Stand: September 1992 und es wurden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans, die am 03. Februar 2006 in Kraft getreten ist, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um einige Grundstücke nach Süden erweitert. Die Festsetzung des Stammpplans für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden in die damalige Neuaufstellung übernommen. Die damals in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke im südlichen Plangebiet waren durch die angrenzende Bebauung geprägt. Ein Ausgleich der durch die Planung zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft war in dem Bereich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da aufgrund der Lage dieser Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils die Eingriffe, soweit noch nicht erfolgt,

bereits nach § 34 BauGB zulässig waren. Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden wurden die Festsetzungen auch für die noch unbebauten Erweiterungsflächen übertragen.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Im Mühlenbruch“ wurden lediglich zeichnerische Festsetzungen zum Schutz von Bäumen aus dem Stamplan, die an zwei Stellen nicht übertragen worden sind. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden diese Flächen festgesetzt, um den dort vorhandenen Baumbestand erneut zu schützen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden keine Änderungen vorgenommen, die Umweltbelange betreffen.

Mit der 3. Änderung wurden für einen Teilbereich die textlichen Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen modifiziert. Dabei wurde der Pflanzstreifen für den Änderungsbereich im Bereich der Grundstücksgrenzen von 5,0 m auf 3,0 m reduziert. Weiterhin sind allerdings 20vH der Fläche als Vegetationsfläche anzulegen. Des Weiteren wurde bei zu ergänzenden Einzelbäumen auf einen festen Abstand zur Straßenverkehrsfläche verzichtet.

#### *6.4 Biotopkataster Nordrhein-Westfalen*

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus. Etwa 0,3 km westlich verläuft die Biotopkatasterfläche BK-5209-007 „Rheinufer zwischen Oberkassel und Niederdollendorf“, die als Schutzziel die Erhalt und Optimierung eines Rheinuferstreifens mit Fragmenten eine Weichholzauenwaldes vorsieht. Des Weiteren befindet sich etwa 0,6 km Östlich die Biotopkatasterfläche BK-5209-0108 „NSG Siebengebirge im Rhein-Sieg Kreis“, die als Schutzziel die Erhaltung und Optimierung eines herausragenden Gebirgszuges mit alten, ausgedehnten zusammenhängenden Buchen- und Eichenwäldern, Vulkankuppen mit Blockschuttwäldern und wärmeliebenden Gesteinsbiotopen, zahlreichen naturnahen Quellen und Bächen sowie Nasswälder, Pfeifengraswiesen, Magergrünland und Obstwiesen vorsieht.

#### *6.5 Angrenzende Landschaftsschutzgebiete*

Der Geltungsbereich dieser Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/14 liegt etwa 0,6 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“. Die 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 Oberdollendorf befindet und sich mit dem Landschaftsschutzgebiet nicht überschneidet, kommt es auch zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets.

## 6.6 Angrenzende FFH- und Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieser Neuaufstellung 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.

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.

## 6.7 Altlasten

Westlich der Straße „Im Mühlenbruch“ in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich befindet sich eine ehemalige Kiesgrube, die als Deponie von den Gemeinden Ober- und Niederdollendorf bis in das Jahr 1964 verfüllt wurde.

Nach einem Kontrollbericht des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft aus dem Jahre 1964 wurde die Länge der Grube mit 80 m, die Breite mit 70 m und die Tiefe mit 7 m angegeben. Die Grube war zu diesem Zeitpunkt bereits zu ca. 80 % verfüllt. Als Kippmaterial wird in dem o.a. Bericht Müll, Sperrgut, Verpackungsmaterial, Bauschutt, Schlacke, Asche und Erdaushub genannt. Von 1988 an bis zum Jahre 1990 wurden in diesem Bereich verschiedene Beprobungen der Altdeponie durchgeführt. Die Gefährdungsabschätzung umfasste Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers.

Die Untersuchungen ergaben, dass das im Bereich der Deponie anströmende Grundwasser bereits stark vorbelastet ist. Die Emissionen aus verschiedenen Inhaltsstoffen der Altdeponie ins Grundwasser sind als gering einzustufen. Da in der Nähe der Altdeponie Grundwassernutzungen nicht stattfinden, stellen diese Emissionen keine Gefährdung dar.

Die Gasmessungen ergaben ein geringes Gaspotential, dass jedoch bei der derzeitigen Nutzung der Altablagerungsfläche und einer Bebauung angrenzender Gebiete keine Gefährdung darstellt. Bei einer Bebauung der Altablagerungsfläche sind verschiedene Schutzmaßnahmen zu beachten. Diese sind der Dokumentation des Ingenieurbüros für Geotechnik G. Kron, Bonn vom 14.03.1991 „Altablagerung Im Mühlenbruch“ sowie der „Vorerkundung Altablagerung Im Mühlenbruch“ des Ingenieurbüros für Geotechnik G. Kron, Bonn vom 24.06.1991 zu entnehmen.

Bei der in der Planzeichnung ebenfalls gekennzeichneten Fläche östlich der Straße „Im Mühlenbruch“ handelt es sich um ein Areal, welches in der Vergangenheit angeschüttet wurde. Gemäß der Baugrunduntersuchung „Restflächen Mühlenbruch“ des Ingenieurbüros für Geotechnik G. Kron, Bonn vom 18.03.1993 handelt es sich bei dem Auffüllmaterial

überwiegend um Erdaushub (Schluff, Sand, Kies) sowie Schlacke und Bauschutt (Ziegelschutt). Der Gutachter kommt aufgrund der durchgeführten Analysen zu dem Ergebnis, dass in diesem Bereich keine nennenswerten Schadstoffbelastungen festzustellen sind. „Von den untersuchten Flächen gehen keinerlei Umweltgefährdungen aus.“

Beide Flächen sind im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 52090020 registriert.

### *6.8 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 Neuaufstellung des Bebauungsplans. Von einer Beeinträchtigung des Denkmals durch die Neuaufstellung ist nicht auszugehen.

## **7 Die durch den Plan vorbereiteten Projekte und ihre Auswirkungen**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen an die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2018 angepasst. Des Weiteren wird das bestehende Planrecht an die aktuelle Rechtslage angepasst. Durch die Planung werden somit keine Projekte vorbereitet. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans ergeben sich somit lediglich Einschränkungen von Einzelhandelsbetriebe, die sich im Gewerbegebiet künftig ansiedeln wollen. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe, die nach den künftigen Festsetzungen unzulässig wären, werden in ihrem Bestand gesichert (siehe hierzu auch Kapitel 13 Teil I der Begründung). Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird somit die Bebaubarkeit des Gewerbegebietes nicht erweitert.

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

### *8.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt*

Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig bebaut. Neben Gehölzstreifen an den Grundstücksgrenzen und Straßenbegleitgrün ist ein Spielplatz als Grünstrukturen vorhanden.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen und keine vorhandenen Bauflächen erweitert. Aufgrund dessen werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine Maßnahmen vorbereitet, durch die die Schutzgüter Pflanzen und Tieren Lebensräume entzogen werden. Faunistische Erhebungen sind daher nicht notwendig. Negative Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt sind aufgrund dessen ebenso nicht zu erwarten.

### *8.2 Fläche und Boden*

In dem Plangebiet liegt eine Altlastenverdachtsfläche (siehe Kapitel 6.7).

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist keine Ausweitung von Bauflächen zu erwarten, durch die Böden beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche oder das Schutzgut Boden ergeben sich somit nicht.

### *8.3 Wasser*

In dem Plangebiet liegt eine Altlastenverdachtsfläche, die auch Auswirkungen auf das Grundwasser hat (siehe Kapitel 6.7). Des Weiteren befindet sich ein Teil des Plangebiets in einem Extremhochwasserbereichs des Rheins (siehe Kapitel 6.1).

Mit der Neuaufstellung ist keine Ausweitung von Bauflächen zu erwarten, durch die das Schutzgut Wasser beeinträchtigt werden könnte. Auf den im südwestlichen Teil des Plangebiets liegende Extremhochwasser-Bereichs des Rheins wird mit einem entsprechenden Hinweis verwiesen.

### *8.4 Luft*

Um die auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen beurteilen zu können, wurde das Informationssystem „Umwelt vor Ort“ ausgewertet. Als lokaler Emittent wurde der südlich an das Plangebiet angrenzende Betrieb der „Didier-Werke AG“ festgestellt. Konkrete Daten zur Luftqualität liegen für den Planbereich nicht vor.

Von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft ist durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht auszugehen. Im Gegensatz zum bisherigen Planungsrecht wird eine Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe vor allem mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Da Einzelhandelsbetriebe in der Regel mehr Verkehr verursachen als Gewerbebetriebe wird somit einer Erhöhung der Immissionen des Verkehrs aufgrund der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entgegengewirkt. Von einer wesentlichen Verbesserung der Luftsituation durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist allerdings nicht auszugehen.

### *8.5 Klima/ Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels*

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist keine Ausweitung von Bauflächen zu erwarten. Eine weitere Versiegelung als derzeit bereits zulässig aufgrund dessen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht gegeben. Aufgrund dessen ist nicht davon auszugehen, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans Auswirkungen auf das Schutzgut Klima hat. Auch ist nicht davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels anfällig ist.

### *8.6 Landschaft*

Das Gewerbegebiet „Im Mühlenbruch“ ist bereits vollständig bebaut. Von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans aufgrund dessen nicht auszugehen.

### *8.7 Menschen, menschliche Gesundheit und Bevölkerung*

Das Gewerbegebiet ist nach dem Abstanderlass gegliedert und damit eingeschränkt und vollständig bebaut. Von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die

menschliche Gesundheit und die Bevölkerung ist durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans aufgrund dessen nicht auszugehen.

### *8.8 Kulturgüter/ Kulturelles Erbe/ Sachgüter*

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 Neuaufstellung des Bebauungsplans. Von einer Beeinträchtigung des Denkmals durch die Neuaufstellung ist nicht auszugehen. Somit wird es durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans zu keiner Auswirkung auf das Schutzgut Kulturgüter/ Kulturelles Erbe/ Sachgüter kommen.

### *8.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen/ Schutzgütern*

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

## **9 Berücksichtigung der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass neben schädlichen Umwelteinwirkungen ins-besondere auch von schweren Unfällen i.S.d. Artikels 3 Nr. 13 der Seveso-II Richtlinie (sog. Störfälle) hervorgerufene Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete/Nutzungen, Hauptverkehrswege etc. soweit wie möglich vermieden werden. Konkret bedeutet dies, dass im Rahmen der Bauleitplanung angemessene Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten/Nutzungen einzuhalten sind.

In der Nähe des Vorhabensbereichs befinden sich keine Nutzungen oder Anlagen (z.B. Industrieanlagen, Staudämme etc.), von denen Störfälle oder Katastrophen ausgehen könnten, die das „normale“ Risiko übersteigen.

## **10 Auswirkungen von Immissionen/ Emissionen**

Um die Auswirkungen von Emissionen aus dem Vorhabensbereich beurteilen zu können, wäre die Erstellung von Spezialgutachten erforderlich, die den für die Erstellung dieses Umweltberichtes zumutbaren Aufwand deutlich übersteigen würden. Konkrete Aussagen zu den Auswirkungen von Emissionen können daher nicht getroffen werden.

Negative Auswirkungen, die sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans auf die umliegenden Gebiete ergeben, sind nicht zu erwarten. Das Gewerbegebiet ist nach dem Abstandserlass gegliedert und damit eingeschränkt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans mögliche Schallimmissionen verstärkt. Eine Erhöhung des Verkehrs durch die Bebauungsplanänderung ist ebenfalls nicht zu erwarten, da durch die Neuaufstellung vor allem Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, die in der Regel mehr Verkehr verursachen als Gewerbebetriebe.

## **11 Verwertung oder Beseitigung von Abfällen**

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung gibt es bezüglich der Verwertung oder Beseitigung von Abfällen keine Änderung zur bisherigen Situation im Gewerbegebiet.

## **12 Erneuerbare Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung des Gebiets werden keine Vorgaben bzgl. regenerativen Energien formuliert. Im Rahmen der Neuaufstellung wird eine Festsetzung aufgenommen nach der Dachaufbauten wie Solaranlagen zulässig sind. Somit ist die Möglichkeit zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien im Plangebiet gegeben.

## **13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete**

Geplante Vorhaben benachbarter Gebiete im Zusammenhang mit erheblichen Umweltauswirkungen sind nicht bekannt. Hier ist eine Überlagerung von Einwirkungsbereichen Voraussetzung für eine erforderliche Betrachtung. Zu berücksichtigen sind etwaige bestehende Umweltprobleme im Hinblick auf Gebiete mit besonderer Umweltrelevanz und/oder die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

## **14 Zu erwartende Umweltauswirkungen (Eingriffprognose)**

Bei der Umsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## **15 Ausgleich**

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/14 wurden die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet (siehe Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros SMEETS + DAMASCHEK Planungsgesellschaft mbH, Erfstadt-Lechenich, Stand: September 1992).

Die im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu dem Bebauungsplan Nr. 30/14 empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen und in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30/14 festgesetzten Maßnahmen und Flächen - zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB, zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB – wurden als Festsetzungen in die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/14 übernommen.

Darüber hinaus erfolgt textlich eine Zuordnung der außerhalb des Plangebietes gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen (Bauflächen, Erschließungsflächen) für die im Rahmen der

Aufstellung des seit dem Jahr 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30/14 der Eingriff ermittelt und bewertet wurde.

Für die Gewerbegebiete (GE 2 und GE 3) wurden die textlichen Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch die 3. Änderung dahingehend modifiziert, als dass die Pflanzstreifen für den Änderungsbereich im Bereich der Grundstücksgrenzen von 5,0 m auf 3,0 m reduziert werden. Diese Festsetzung wird für die Neuaufstellung übernommen. Da bei bereits genehmigten Bauvorhaben in diesem Bereich Befreiungen unter der Maßgabe erteilt wurden, dass weiterhin mindestens 20vH der Flächen als Vegetationsflächen angelegt werden, wurde dies für den Bereich der 3. Änderung durch den Bebauungsplan nachvollzogen und wird in die Neuaufstellung übernommen.

Außerdem wird in den Gewerbegebieten (GE 2 und GE 3) bei zu ergänzenden Einzelbäumen auf einen festen Abstand zur Straßenverkehrsfläche (2,0 m) 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.

## **16 Schwierigkeiten, verwendete technische Verfahren**

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

## **17 Verwendete Techniken und eingesetzte Stoffe**

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist keine Anwendung von Techniken und kein Einsatz von Stoffen vorgesehen.

## **18 Geplante Maßnahmen der Überwachung**

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

## **19 Nichttechnische Zusammenfassung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen oder vorhandene erweitert. Aufgrund dessen gibt es durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine Änderung im Gegensatz zum derzeitigen Zustand.

## **20 Rechtsgrundlage**

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