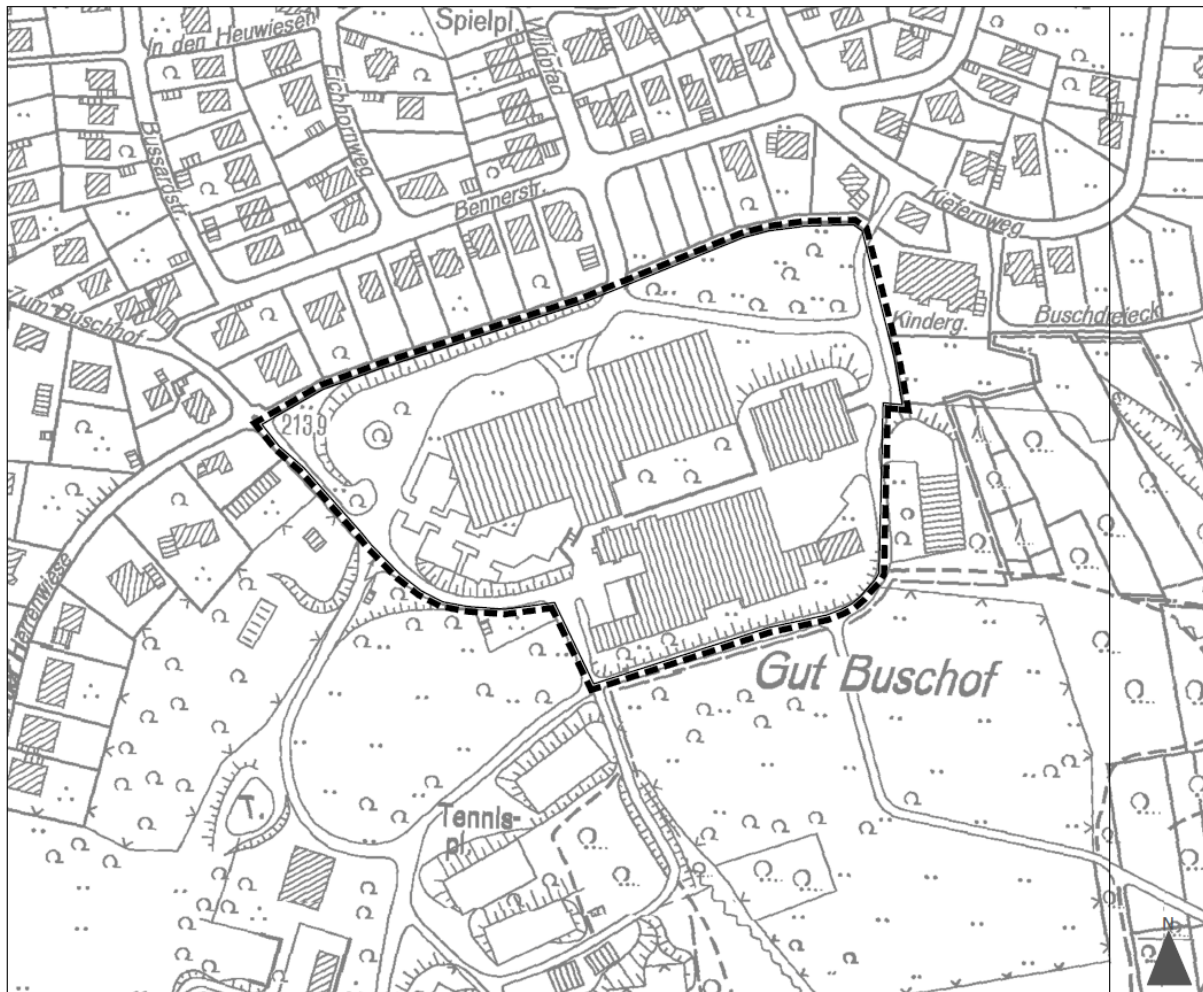




**Bebauungsplans Nr. 60/20 „Buschhof“**  
**4. Änderung im Stadtteil Thomasberg**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Ausfertigung)



## Inhalt

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Anlass und Erfordernis der Planung.....                                     | 3  |
| 2.    | Standortalternativen.....   | 3  |
| 3.    | Geltungsbereich .....   | 3  |
| 4.    | Räumliche und strukturelle Situation.....                                   | 4  |
| 4.1   | Nutzung, Funktion und Umfeld .....  | 4  |
| 4.2   | Erschließung .....  | 4  |
| 4.3   | Eigentumsverhältnisse .....   | 4  |
| 5.    | Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....                                   | 5  |
| 5.1   | Regionalplan .....  | 5  |
| 5.2   | Flächennutzungsplan .....   | 5  |
| 5.3   | Bebauungsplan Nr. 60/20 „Buschhof“.....                                     | 6  |
| 5.4   | Bebauungsplan Nr. 60/9 „Thomasberg, westlich der Siebengebirgsstraße“ ..... | 6  |
| 5.5   | FFH- und Naturschutzgebiet .....  | 7  |
| 5.6   | Geplantes Trinkwasserschutzgebiet.....                                      | 7  |
| 5.7   | Leitungen .....   | 7  |
| 6.    | Planungsziele .....   | 8  |
| 7.    | Planungsalternativen .....  | 8  |
| 8.    | Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20.....                   | 8  |
| 8.1   | Textliche Festsetzungen .....   | 8  |
| 8.2   | Hinweise .....  | 8  |
| 9.    | Wesentliche Auswirkungen der Planung.....                                   | 9  |
| 9.1   | Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt .....                         | 9  |
| 9.1.1 | <i>Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen</i> .....                            | 9  |
| 9.1.2 | <i>Auswirkungen auf Boden und Wasser</i> .....                              | 9  |
| 9.1.3 | <i>Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter</i> .....              | 9  |
| 9.1.4 | <i>Auswirkungen auf Luft und Klima</i> .....                                | 10 |
| 9.1.5 | <i>Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete</i> .....                           | 10 |
| 9.2   | Verkehrliche Auswirkungen.....  | 10 |
| 9.3   | Schall .....  | 10 |
| 10.   | Planungsschäden, Entschädigungen.....                                       | 11 |
| 11.   | Städtebauliche Kennwerte .....  | 11 |
| 12.   | Verfahren der Bebauungsplanänderung .....                                   | 11 |
| 12.1  | Art des Verfahrens .....  | 11 |
| 12.2  | Verfahrensverlauf.....  | 13 |
| 13.   | Rechtsgrundlagen.....   | 14 |
| 14.   | Gutachten.....  | 14 |

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 60/20 „Buschhof“ im Stadtteil Thomasberg ist seit dem 08.09.1979 wirksam. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vorhaben zulässig, die in direktem Zusammenhang mit der Nutzung Sport (Tennis, Schwimmen), Kommunikation (Tagungs- und Gästehaus, Restaurant) sowie der zugehörigen Beherbergungsstätte (Hotel und Wohnungen für Angestellte) stehen.

Der Bebauungsplan setzt ein *Sonstiges Sondergebiet (SO)* nach § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Nach den textlichen Festsetzungen sind in dem Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bauliche Anlagen entsprechend Planeinschrieb zulässig. Um einen Teil des brachliegenden Anwesens wieder zu nutzen und einem weiteren Verfall vorzubeugen, wird von dem Eigentümer der Fläche für einen Gebäudeteil die Nutzung als Fitnessstudio mit Fitnessstanz gewünscht. Die bauordnungsrechtlich für diese Nutzung erforderlichen Stellplätze sollen innerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Der Gebäudeteil für den die Nutzungsänderung angestrebt wird, liegt in einem Baufenster für das der Bebauungsplan als Nutzung Tennishalle bzw. Schwimmbad und Kommunikationsbereich festsetzt. Realisiert wurde an dieser Stelle eine Tennishalle inkl. Squashhalle jedoch kein Schwimmbad.

Ein Fitnessstudio mit Fitnessstanz ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 in einem Teilbereich ist somit erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung in dem betreffenden Gebäudeteil zu ermöglichen.

## 2. Standortalternativen

Standortalternativen kommen für die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung nicht in Betracht, da die Änderung der textlichen Festsetzungen an das Grundstück des *Gut Buschhof* und an die bereits bestehende Bebauung gebunden ist.

## 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 „Buschhof“ wird in der Planzeichnung festgesetzt und umfasst eine Fläche von rund 2,98 Hektar. Er liegt am südlichen Rand des Stadtteils Thomasberg und grenzt an das Naturschutzgebiet *Siebengebirge* an.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 umfasst die Flurstücke 364, 365, 377, 765/362, 766/378, 879/368, 880/366, 881/366, 882/366, 891/376, 892/376, 963/376, 975/356, 1374 sowie teilweise die Flurstücke 367, 369, 390, 977/399, 1371 Flur 10, Gemarkung Hasenpohl. Im nördlichen Bereich bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/20 die Grenze des Plangebiets. Die Grenze befindet sich südlich der Straße *Am Wildpfad*. Im Osten stellt neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans der bestehende Weg die Begrenzung des Geltungsbereichs der 4. Änderung dar. Südlich begrenzt ebenfalls ein Weg das Plangebiet. Im Westen begrenzen die Straße *Zum Buschhof* sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/20 das Plangebiet.

Im Norden und teilweise im nord-östlichen Bereich grenzt zudem der Bebauungsplan Nr. 60/9 „Thomasberg, westlich der Siebengebirgsstraße“ an.

## 4. Räumliche und strukturelle Situation

### 4.1 Nutzung, Funktion und Umfeld

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Thomasberg.

Der Bebauungsplan Nr. 60/20 setzt derzeit für das Plangebiet der 4. Änderung zeichnerisch ein überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) fest. Nach den textlichen Festsetzungen sind in dem Baufenster durch Planeinschrieb folgende Nutzungen zugelassen:

- Tennishalle
- Schwimmbad, Kommunikation
- Tagungs- und Gästehaus
- Restaurant
- Umkleide, Sauna, Massage, Sanitär
- Wohnungen für Angestellte

In dem Baufenster wurden drei Gebäude errichtet. In dem nördlichen Gebäude, welches für die Nutzung des Fitnessstudios mit Fitnessstanz vorgesehen ist, wurde eine Tennishalle inkl. Squashhalle realisiert. Des Weiteren stehen Teile des Gebäudes leer.

Nördlich und westlich grenzt an das Plangebiet Wohnbebauung an. Zudem befindet sich westlich des Plangebiets das *dbb Forum Siebengebirge*.

Östlich grenzt an das Plangebiet zudem ein Baufenster mit den Festsetzungen *Gerätelager, Abstellraum* an. Weiter östlich erstreckt sich das Naturschutzgebiet *Siebengebirge*.

Südwestlich grenzt an den Geltungsbereich der 4. Änderung ein Baufenster mit der textlichen Festsetzung *Hotel* an. Dieses ist allerdings bis zum heutigen Zeitpunkt nicht umgesetzt worden. Weiter südlich befinden sich Tennisplätze in Außenanlagen.

### 4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird innerhalb des Siedlungsbereichs Heisterbacherrott über die Straße *Am Wildpfad* und die *Rosenaustraße* erschlossen. Die weitere Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt über die Landesstraßen L 83 (Siebengebirgsstraße) und die L 268 (Dollendorfer Straße).

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr kann das Plangebiet über die rund 750 Meter entfernte Haltestelle *Zum kleinen Ölberg* erreicht werden.

Im Plangebiet befinden sich zudem Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Diese werden im Bebauungsplan Nr. 60/20 als öffentliche und private Pkw-Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 60/20 ausgewiesen und festgesetzt sind im Bereich der Hauptzufahrt 100 Stellplätze, im Bereich Tagungs- und Gästehaus 22 Stellplätze, 5 Stellplätze für Busparkplätze vor der Tennishalle, 60 Stellplätze im Untergeschoss Hotel und 15 Stellplätze im Untergeschoss Tagungs- und Gästehaus. Insgesamt sind somit 202 Stellplätze im Bebauungsplan Nr. 60/20 festgesetzt.

### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich größtenteils im Privateigentum. Der teilweise überbaute ehemalige Verlauf der Straße *Zum Buschhof* befindet sich im Eigentum der Stadt Königswinter (Flurstücke 1371 Flur 10, Gemarkung Hasenpohl).

## 5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 5.1 Regionalplan

Nach den Festsetzungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt „Region Bonn/Rhein-Sieg“ befindet sich das Plangebiet in einem *Allgemeinen Siedlungsbereich* (ASB). Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem Bereich für den *Grundwasser- und Gewässerschutz*.

Südlich an das Plangebiet grenzt ein *Waldbereich* an. Dieser Freiraum besitzt die Funktion zum *Schutz der Natur* und stellt einen *Regionalen Grünzug* dar.

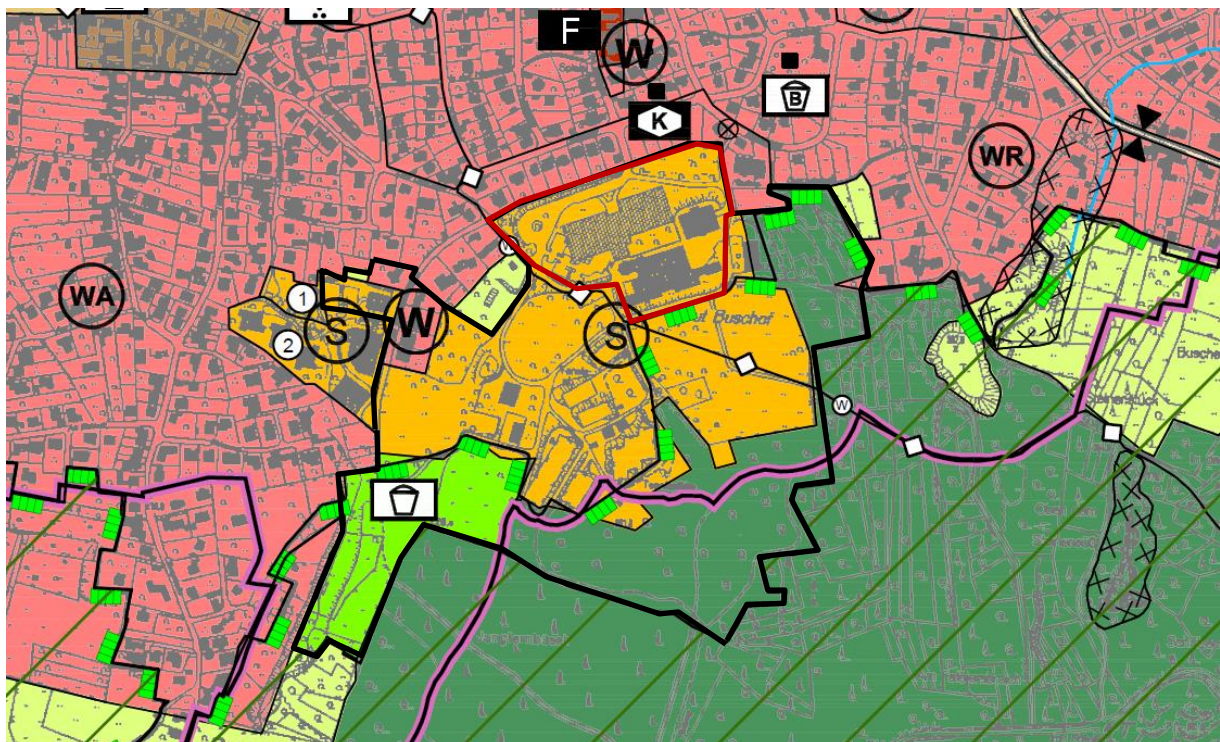
Die 4. Änderung des Bebauungsplans steht den regionalplanerischen Zielen nicht entgegen.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Für das Plangebiet stellt dieser durch die 2. Änderung vom 8. September 1979 eine *Sonderbaufläche ohne Zweckbestimmung* dar (siehe Abbildung 1).

Im Plangebiet der Bebauungsplanänderung wird bislang durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60/20 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein *Sonstiges Sondergebiet* (SO) entsprechend § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt. In dem Sondergebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bauliche Anlagen entsprechend dem Planeinschrieb zulässig. Die Festsetzung SO soll durch die Bebauungsplanänderung beibehalten werden. Die Bebauungsplanänderung, durch die lediglich der Planeinschrieb durch eine weitere Nutzung ergänzt werden soll, ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab; eigene Hervorhebung: Plangebiet, rot umrandet; Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/20, schwarz umrandet)





Für das Umfeld des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan folgendes dar:

- Im Norden stellt er eine *Wohnbaufläche* dar. Des Weiteren befindet sich dort eine Einrichtung für einen *Kindergarten und eine Tagesstätte*.
- Im Nordosten schließt ein *Reines Wohngebiet* an.
- Im Osten und Süden stellt der Flächennutzungsplan angrenzend an das Plangebiet zunächst eine *Sonderbaufläche ohne Zweckbestimmung* dar. Weiter östlich befindet sich eine *Fläche für die Forstwirtschaft*. Südlich schließt an die Sonderbaufläche eine *Fläche für die Forstwirtschaft* und eine *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* an.
- Im Westen stellt der Flächennutzungsplan für das Umfeld des Plangebiets ein *Allgemeines Wohngebiet* und eine *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung *Fortbildung, Tagungen sowie eingeschränkter Beherbergungsbetrieb und Bildungsstätte* dar.

Des Weiteren grenzt südlich an das Plangebiet ein Naturschutzgebiet an. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist zudem der Verlauf einer unterirdischen Trinkwasserleitung dargestellt. Südlich des Plangebiets zeigt der Flächennutzungsplan außerdem *ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet mit Schutzzonen* mit der *Wasserschutzzone IIIB*.

### **5.3 Bebauungsplan Nr. 60/20 „Buschhof“**

Der Bebauungsplan Nr. 60/20 „Buschhof“ ist seit dem 08.09.1979 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung als Art der baulichen Nutzung ein *Sonstiges Sondergebiet (SO)* nach § 11 BauNVO mit den folgenden Festsetzungen fest:

- Im *Sonstigen Sondergebiet (SO)* sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen nur bauliche Anlagen entsprechend dem Planeinschrieb zulässig:
  - o Tennishalle (Firsthöhe 11,00 m = 233 ü. NN)
  - o Schwimmbad, Kommunikation (Flachdach 230 ü. NN)
  - o Tagungs- und Gästehaus (Firsthöhe 600 m = 236 ü. NN)
  - o Umkleide, Sauna, Massage, Sanitär
  - o Restaurant
  - o Wohnungen für Angestellte
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Baugrenze abgegrenzt
- Geschossflächenzahl 1,2
- Baumassenzahl 2,0
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist im nördlichen Bereich mit der Zweckbestimmung Minigolf festgesetzt

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/20 zur Art der Nutzung werden durch die 4. Änderung durch die Nutzung „Fitnessstudio mit Fitnessstanz“ ergänzt.

### **5.4 Bebauungsplan Nr. 60/9 „Thomasberg, westlich der Siebengebirgsstraße“**

Der Bebauungsplan Nr. 60/9 „Thomasberg, westlich der Siebengebirgsstraße“ grenzt nördlich an das Plangebiet an. Direkt an das Plangebiet grenzen zudem die 4., die 7., die 8. und die 17. Änderung dieses Bebauungsplans an. Der Bebauungsplan wird

- im Norden von der Wiesenstraße und der Weberstraße,
- im Osten durch die Siebengebirgsstraße,
- im Süden durch das Plangebiet und das Naturschutzgebiet Siebengebirge und

- im Westen durch die Gemeindegrenze zwischen der Ortslage Thomasberg und der Gemeinde Heisterbacherrott, die durch den Lauterbach dargestellt wird,

begrenzt.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Änderungen sowohl ein *Reines Wohngebiet* (WR), ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) sowie im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ein *Mischgebiet* (MI) fest.

### **5.5 FFH- und Naturschutzgebiet**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 grenzt im Süden an das FFH-Schutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) DE-5309-301 *Siebengebirge* an. Das FFH-Gebiet *Siebengebirge* ist ein annähernd 47 km<sup>2</sup> großer Gebirgszug vulkanischen Ursprungs nördlich des Mittelrheintals bei Bonn. Das Gebiet besitzt die größten zusammenhängenden Buchenwaldgesellschaften im Rheinland und weist zusätzlich zahlreiche weitere FFH-Lebensräume – überwiegend seltene Laubwälder – auf. Hervorzuheben sind die Vorkommen prioritärer FFH-Lebensräume wie Erlen- und Eschenwälder entlang der Bäche und Flüsse sowie die Schluchtwälder und ein Birkenmoorwald. Kleinflächig sind Pfeifengraswiesen und z. T. gut erhaltene Glatthaferwiesen vorhanden. Unter den FFH-Arten sind die Gelbbauchunke, der Kammmolch, der Steinkrebs, mehrere Fledermausarten und die Groppe hervorzuheben. Die Gelbbauchunke hat hier ihren Verbreitungsschwerpunkt in NRW. Der Steinkrebs besitzt hier seinen einzigen Fundort in NRW. Unterirdische Stollen im Gebiet stellen einen der bedeutendsten Überwinterungsquartiere des Großen Mausohrs in NRW dar. Auch seltene Arten der Vogelschutzrichtlinie wie z.B. der Schwarzspecht, Uhu, Schwarzstorch oder Eisvogel und die in NRW extrem seltene Zippammer kommen hier in größeren Beständen vor.

Zentrales Entwicklungsziel für das Siebengebirge ist die Erhaltung und Förderung der zahlreichen schutzwürdigen Laubwaldgesellschaften vor allem durch naturnahe Waldbewirtschaftung. Das Siebengebirge ist im Verbund mit dem Kottenforst und der Wahner Heide aufgrund seiner Größe und Ausstattung das zentrale Trittsteinbiotop im südlichen Rheinland und als solches von europaweiter Bedeutung.

Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 lediglich um eine Erweiterung des Nutzungskatalogs eines bereits bestehenden Gebäudes handelt, bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebiets DE-5309-301 *Siebengebirge* erheblich beeinträchtigt werden. Für das Naturschutzgebiet ist dies ebenso anzunehmen.

### **5.6 Geplantes Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt nördlich eines *geplanten Trinkwasserschutzgebietes* mit der *Wasserschutzzone IIIB*. Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 lediglich um eine Erweiterung des Nutzungskatalogs eines bereits bestehenden Gebäudes handelt, bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 das *geplante Trinkwasserschutzgebiet* beeinträchtigt wird.

### **5.7 Leitungen**

Der Flächennutzungsplan stellt eine *unterirdische Trinkwasserleitung* südwestlich im Plangebiet dar. Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 lediglich um eine Erweiterung des Nutzungskatalogs eines bereits bestehenden Gebäudes handelt,

bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 die *unterirdische Trinkwasserleitung* beeinträchtigt wird.

## 6. Planungsziele

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans soll durch die Erweiterung des Nutzungskatalogs des *Sonstigen Sondergebiets* (SO) Planungsrecht für die Möglichkeit zur Errichtung eines Fitnessstudios mit Fitnessstanz in einem bestehenden Gebäude geschaffen werden.

## 7. Planungsalternativen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB müssen die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommenden und sich wesentlich unterscheidenden Lösungen dargelegt werden (Planungsalternativen). Anlass der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist das geplante Vorhaben des Grundstückseigentümers. Grundsätzliche Planungsalternativen kommen hier aufgrund des engen Zusammenhangs mit dem konkreten Vorhaben nicht in Betracht.

## 8. Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20

### 8.1 Textliche Festsetzungen

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 soll die textliche Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 60/20 zur Art der baulichen Nutzung um die Nutzung „Fitnessstudio mit Fitnessstanz“ ergänzt werden. Demnach sind innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bauliche Anlagen mit folgenden Zweckbestimmungen zulässig:

- Tennishalle
- Schwimmbad, Kommunikation, Fitnessstudio mit Fitnessstanz
- Tagungs- und Gästehaus
- Umkleide, Sauna, Massage, Sanitär
- Restaurant
- Wohnungen für Angestellte

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/20 „Buschhof“ gelten auch für die 4. Änderung unverändert fort.

### 8.2 Hinweise

Es werden folgende Hinweise zur Löschwasserversorgung, zu Bodendenkmälern und zu Kampfmitteln aufgenommen:

#### Löschwasserversorgung

Es ist eine Löschwassermenge von 1.600 Liter pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich.

Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 Metern um das Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 100 Metern ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.



### Bodendenkmäler

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

### Kampfmittel

Es ist 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 Bau-grundeingriffe“ 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.

Die sonstigen Hinweise des Bebauungsplans Nr. 60/20 "Buschhof" gelten auch für die 4. Änderung fort.

## **9. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt**

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (siehe Kapitel 12) durchgeführt. In diesem Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich und somit auch kein Umweltbericht. Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen auf die Natur, Landschaft und Umwelt untersucht.

#### *9.1.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen*

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Ausweitung der überbaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang. Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation ist daher nicht mit Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen zu rechnen.

#### *9.1.2 Auswirkungen auf Boden und Wasser*

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Ausweitung der überbaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans wird lediglich die Nutzungsmöglichkeit eines bestehenden Gebäudes erweitert. Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation ist daher nicht mit Auswirkungen der Planung auf den Boden und Wasser zu rechnen.

Oberflächengewässer, Retentionsräume und Böden mit geringem Grundwasserflurabstand sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Beeinträchtigungen oder Gefährdungen entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

#### *9.1.3 Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter*

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 sind keine erheblichen Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Es bestehen keine Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, die sich aufgrund des Verkehrs und dessen Schallausbreitung durch den induzierten Verkehr infolge der Unterbringung eines Fitnessstudios mit Fitnessstanz im bestehenden Gebäude ergeben (siehe Kapitel 9.2).

Durch die Ansiedlung eines Fitnessstudios oder einer anderen sportlichen Einrichtung im Gebäude, besteht dagegen die Gefahr, dass die Immissionsrichtwerte gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm) insbesondere für „Reine Wohngebiete“, die sich gegenüber dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 befinden, überschritten werden können. Folglich wird die Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung angepasst (siehe Kapitel 9.3).

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.

#### 9.1.4 Auswirkungen auf Luft und Klima

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

#### 9.1.5 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Umsetzung der Bebauungsplanänderung bei bestimmten Arten oder bei den maßgeblichen Biototypen Konflikte mit dem Schutzziel und Schutzzweck des FFH-Gebiets hervorruft (siehe Kapitel 12.1 „Art des Verfahrens“). Die Änderung des Bebauungsplans hat auf Natura-2000-Gebiete keine Auswirkungen.

### 9.2 Verkehrliche Auswirkungen

Für die geplante Erweiterung der Zweckbestimmungen des *Sonstigen Sondergebiets* (SO) wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanänderungsverfahrens im Jahr 2017 eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur verkehrlichen Anbindung von Gut Buschhof durch das Büro AB Stadtverkehr – Büro für Stadtverkehrsplanung erarbeitet. In der Stellungnahme wurden die Auswirkungen der durch die geplante Nutzungserweiterung neu induzierten Verkehre abgeschätzt. Die verkehrsgutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Verkehrsqualität auch mit dem durch die Erweiterung des Nutzungskatalogs verbundenen abgeschätzten Neuverkehr in und aus Richtung des *Gutes Buschhof* nicht verändert. Somit hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 keine abwägungserheblichen Auswirkungen auf den Verkehr.

### 9.3 Schall

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei Umsetzung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung gegenüber dem bislang gültigen Planungsrecht wesentliche Veränderungen der Verkehrssituation und der Verkehrsgeräuschsituation zu erwarten sind (siehe auch Verkehrsgutachten).

Im Rahmen der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen, die Bedenken bezüglich der Lärmbelastung der gegenüberliegenden Wohnbebauung durch die Ansiedlung eines Fitnessstudios mit Fitnessstanz aufweist. Die Bedenken sind berechtigt, insbesondere weil sich gegenüber dem Änderungsbereich „Reine Wohngebiete“ befinden, für die besonders niedrige Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm gelten. Die potenzielle Gefahr der Lärmbelastung trifft grundsätzlich für alle sportlichen Einrichtungen zu, die gemäß der Festsetzung in den bestehenden Gebäuden zulässig sind.

Vor allem in den Sommermonaten ist nicht auszuschließen, dass durch die Öffnung der Fenster oder durch die Belüftungsanlagen die umliegenden Wohngebiete durch Lärmeinwirkung beeinträchtigt werden. Dies hängt insbesondere vom Konzept der einzelnen Vorhaben in Bezug auf die Belüftung und den Zuschnitt der Räumlichkeiten im Gebäude ab. Die Prüfung der Konzepte kann dabei nicht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erfolgen, sondern im Baugenehmigungsverfahren.

Aus diesem Grund wird die textliche Festsetzung zur „Art der baulichen Nutzung“ bezüglich der Zulässigkeit von sportlichen Einrichtungen und der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm folgendermaßen ergänzt:

*„Sportliche Einrichtungen sind nur dann zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm für die angrenzenden Wohngebiete und sonstige schutzwürdige Einrichtungen nicht überschritten werden.“*

## 10. Planungsschäden, Entschädigungen

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

## 11. Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte (gerundet)

| Gebietsteil            | ha   | %   |
|------------------------|------|-----|
| Sonstiges Sondergebiet | 2,98 | 100 |
| Summe                  | 2,98 | 100 |

## 12. Verfahren der Bebauungsplanänderung

### 12.1 Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/20, 4. Änderung, soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

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

Die bestehenden Gebäude in dem Plangebiet werden derzeit zu sportlichen Zwecken genutzt. Des Weiteren stehen Teile des nördlichen Gebäudes leer. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt vor dem Hintergrund, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzung der ungenutzten Gebäudeteile zu ermöglichen. Insofern wird mit der Bebauungsplanänderung die Wiedernutzbarmachung von ungenutzten überbauten Flächen vorbereitet. Aufgrund dessen handelt es sich bei der 4. Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist rund 29.800 m<sup>2</sup> groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Durch die Erweiterung des Nutzungskatalogs des *Sonstigen Sondergebiets* (SO) bleibt die überbaubare Grundstücksfläche unverändert. Im Bebauungsplan Nr. 60/20 ist keine Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt worden. Des Weiteren wurde auch keine Größe der Grundfläche festgelegt. Ist weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 wird lediglich die textliche Festsetzung der Zweckbestimmung des *Sonstigen Sondergebiets* (SO) um eine Nutzung erweitert. Hierdurch soll die Möglichkeit zur Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes geschaffen werden. Aufgrund dessen findet voraussichtlich keine weitere Versiegelung statt.

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

Nach der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz, Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.18 -) kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten nicht vorliegen, wenn die in Bebauungsplänen auszuweisenden Baugebiete einen Mindestabstand von 300 m zu den Natura-2000-Gebieten einhalten (ebd., Nr. 4.2.2). Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet *Siebengebirge*, Kennziffer DE-5309-301) befindet sich rund 100 Meter süd-östlich des Plangebiets; der o. g. Mindestabstand wird damit unterschritten.

Das Plangebiet ist derzeit bereits bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen auf der Fläche lediglich die Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Gebäudes erweitert werden. Es besteht aufgrund der Bestandsbebauung und der umgebenden Nutzungen und Anlagen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planänderung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebiets erheblich beeinträchtigt werden. Vertiefende Prüfungen der Erheblichkeit sind daher nicht erforderlich.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich, wie oben dargestellt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplans lediglich um eine Erweiterung der Zweckbestimmungen eines bereits bestehenden für sportliche Zwecke genutzten Gebäudes handelt.

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

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

Außerdem gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

### **12.2 Verfahrensverlauf**

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 29.05.2019 das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 „Buschhof“ eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 25.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Außerdem ist ortsüblich bekanntgemacht worden, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird sowie wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Änderung beteiligen kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 04.07.2019 in Form einer Bürgeranhörung stattgefunden. Der Öffentlichkeit wurde darüber hinaus bis zum 19.07.2019 Gelegenheit gegeben sich zu der Änderung dieses Bebauungsplans zu äußern. Parallel dazu waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Königswinter eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.2019 frühzeitig an der Änderung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.10.2019 sind die Unterlagen der Bebauungsplanänderung mit dem 21.10.2019 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 22.11.2019 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Aus formalen Gründen war es notwendig, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. So wurden nach erneuter ortsüblicher Bekanntmachung vom 14./15.12.2019 die Unterlagen der Änderung des Bebauungsplans mit dem 23.12.2019 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 31.01.2020 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. In die ortsübliche Bekanntmachung wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Stellungnahmen, die bereits in der Zeit vom 21.10.2019 bis zum 22.11.2019 eingegangen sind, nicht erneut vorgebracht werden müssen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB waren im gleichen Zeitraum der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Königswinter eingestellt.

Mit Schreiben vom 11.10.2019 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Änderung des Bebauungsplans beteiligt worden. Sie konnten mit Frist bis zum 22.11.2019 zu der Planung Stellung nehmen.

Aufgrund der erforderlichen Ergänzung der Festsetzung zur „Art der baulichen Nutzung“ ist die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit mit dem Schreiben vom 20.01.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (beschränkte Beteiligung) beteiligt worden. Sie konnte mit Frist bis zum 05.02.2020 zu den Änderungen des Bebauungsplanentwurfs und ihrer Begründung Stellung nehmen. Aus der betroffenen Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein, sodass erneute Änderungen nicht erforderlich waren.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung vom 04.03.2020 zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Delegation nach § 60 Abs. 1 Satz 2 GO hat der Haupt-, Personal- und Finanzausschuss des Rates der Stadt Königswinter in seiner Sitzung vom 25.05.2020 nach

vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/20 „Buschhof“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am 15.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

### **13. Rechtsgrundlagen**

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV.NRW. 2018 S. 421); zuletzt 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); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV.NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **14. Gutachten**

AB Stadtverkehr – Büro für Stadtverkehrsplanung: Gutachterliche Stellungnahme zur verkehrlichen Anbindung von Gut Buschhof, November 2017.