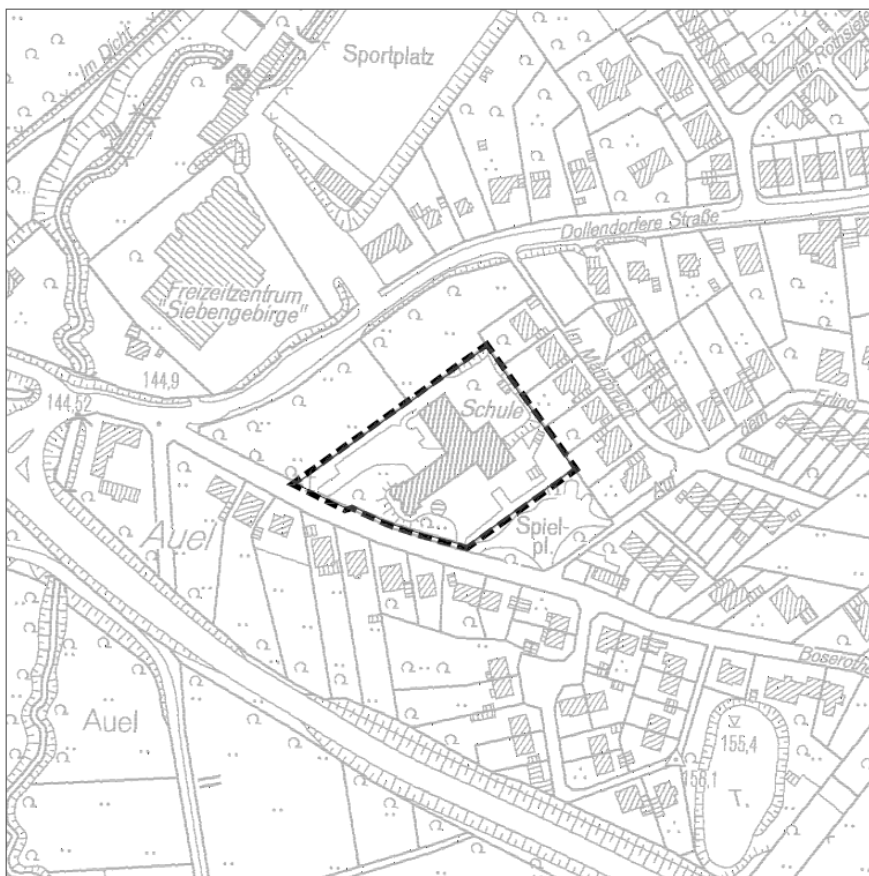

Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
Geschäftsbereich Planen und Bauen
Servicebereich Stadtplanung



7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/5 »Boseroth / Auel«

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



Ohne Maßstab

Inhalt

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit.....	3
2 Geltungsbereich	3
3 Räumliche und strukturelle Situation.....	3
3.1 Funktion und Umfeld	3
3.2 Erschließung	4
3.3 Eigentumsverhältnisse	4
4 Baurechtliche Situation	4
4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.....	4
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
4.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch	6
4.3.1 Bebauungspläne	6
4.4 Denkmalpflege	7
5 Planungsziele	7
6 Planungsalternativen.....	7
7 Inhalte des Bebauungsplans	8
7.1 Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7.4 Flächen für den Gemeinbedarf	11
7.5 Örtliche Bauvorschriften.....	11
8 Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans.....	12
9 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	13
9.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt.....	13
9.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	13
9.3 Auswirkungen auf den Boden und Wasser.....	14
9.4 Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter	15
9.5 Auswirkungen auf Luft und Klima	15
9.6 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete	15
9.7 Verkehrliche Auswirkungen	15
9.8 Schall	16
10 Planungsschäden, Entschädigungen	16
11 Städtebauliche Kennwerte	16
12 Verfahren der Bebauungsplanänderung.....	17
12.1 Wahl des Verfahrens	17
12.2 Verfahrensverlauf.....	18
13 Verwendete Gutachten	19
14 Rechtsgrundlagen	19

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit

Die Stadt Königswinter hat die seit Juli 2013 geschlossene Paul-Moor-Schule im Juni 2015 vom Rhein-Sieg-Kreis erworben.

Für eine Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie für die Nutzung von Räumlichkeiten durch die Fraktionen des Stadtrates besteht derzeit eine befristete Genehmigung. Der Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden besteht an diesem Standort nicht mehr. Die letzten Flüchtlinge und Asylbegehrenden sind Anfang Oktober 2018 ausgezogen. Die Nutzung von Räumlichkeiten durch die Fraktionen soll dagegen erhalten bleiben.

Des Weiteren wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet, das nach einer Sanierung des Gebäudes neben der Nutzung durch die Fraktionen folgende Nutzungen beinhaltet:

- Volkshochschule
- Musikschule
- Turnhalle
- Kindertagesstätte.

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB), sowie anderen Ressourcen, die zur Herstellung von Baustoffen aufgewendet werden müssen, bietet sich die Umnutzung des bestehenden Gebäudes an.

Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorhandene Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule – nicht zu den angestrebten Nutzungen passt, besteht ein Planungserfordernis.

2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst ein Gebiet von etwa 0,7 ha und ist identisch mit dem Flurstück 468, Flur 2 der Gemarkung Oberpleis.

3 Räumliche und strukturelle Situation

3.1 Funktion und Umfeld

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Oberpleis und ist durch eine Mischung aus aufgelockerter Wohnbebauung im Norden und Osten und Sport- und Freizeiteinrichtungen im Westen geprägt. Nordwestlich liegt eine Fläche, auf der Baurechte für Wohnbebauung geschaffen wurden (Bebauungsplan Nr. 60/56 „Dollendorfer Straße, gegenüber Freizeitzentrum“). Direkt östlich an das Verfahrensgebiet schließt sich eine weitere Grünfläche (Kinderspielplatz) an. Im Nordosten und Südwesten schließt sich bestehende Wohnbebauung an.

Etwa 400 m nordöstlich liegt das Schulzentrum Oberpleis. Südlich des Schulzentrums liegen das Rathaus Oberpleis und ein Altenheim.

Das Ortszentrum von Oberpleis verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, einschließlich eines zentralen Busbahnhofs, Kirchen, zwei Vollsortimentern, weitere Geschäfte, Ärzte und Apotheken. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in Richtung Westen auf.

3.2 Erschließung

Das mit einem ehemaligen Schulgebäude bebaute Plangebiet wird über die Boserother Straße erschlossen.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle Oberpleis Freizeitzentrum in ca. 200 m. Hier verkehrt die Buslinie 520 nach Oberdollendorf/Niederdollendorf (Umsteigebeziehung zur Straßenbahn 66 in Richtung Bonn Hbf in Oberdollendorf und nach Köln / Koblenz in Niederdollendorf Bf) sowie die Buslinie 537 nach Bonn über Stieldorf / Vinxel. Ab Oberpleis Busbahnhof bestehen zudem Direktverbindungen nach Hennef und Siegburg.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das einzige Flurstück im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Königswinter.

4 Baurechtliche Situation

4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

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

Diese Festlegung grenzt an den Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion (BGG) Königswinter-Thomasberg / G 3.7 (geplantes Wasserschutzgebiet Königswinter-Thomasberg). Nachrichtlich stellt der Regionalplan die L 268 (Ortsumgehung) dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht den Zielen der Raumordnung. Dies wurde im Rahmen einer Anfrage gem. § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG NW) mit Schreiben vom 27.01.2020 durch die Regionalplanungsbehörde bestätigt.

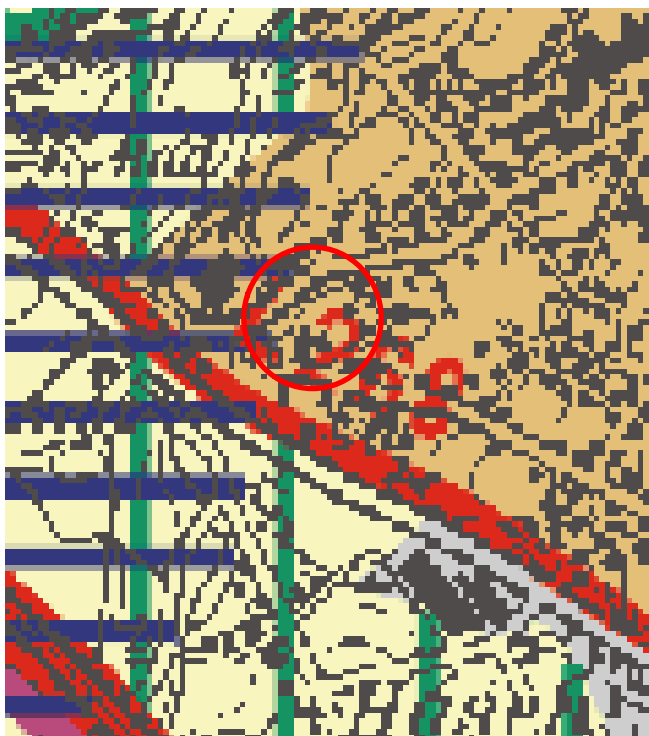


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (o.M.)

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 32. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Königswinter, die am 05.07.1991 bekannt gemacht wurde. Für das Plangebiet trifft der Flächennutzungsplan folgende Aussagen:

Im Geltungsbereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird nach Satzungsbeschluss gem. § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

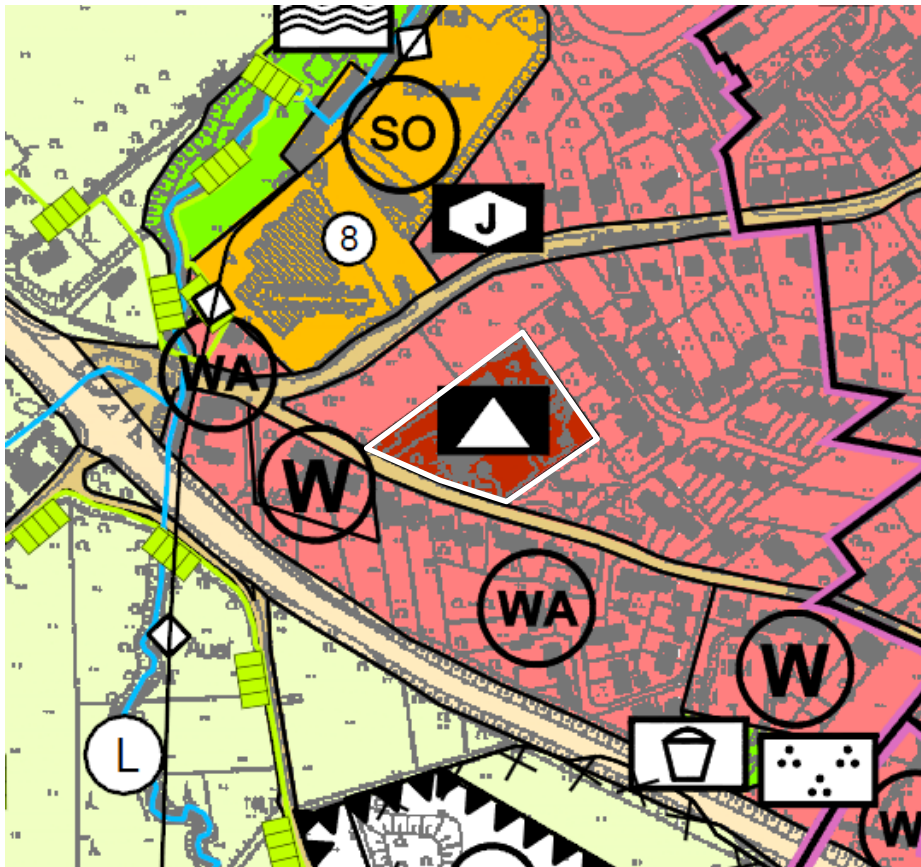


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (o.M.)

4.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch

4.3.1 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/5. Darin ist er als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Zweckbestimmung weiter konkretisiert. Zugelassen wurde – nach heutiger Terminologie – eine Förderschule mit dem Förderschwerpunkt geistige Entwicklung.

Für die Unterbringung von Räumlichkeiten für die Fraktionen und für die temporäre Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden wurde im Rahmen der Baugenehmigung von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit.

4.4 Denkmalpflege

Die Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde muss eingeholt werden, wenn in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden und hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, § 9 Abs. 1 Buchstabe b DSchG NRW (Umgebungsschutz). Das Haus Dollendorfer Straße 115 ist das nächstgelegene Baudenkmal. Der Abstand zum Plangebiet beträgt etwa 80 m. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der geplanten Festsetzungen, der Topografie und der Entfernung nicht zu erwarten. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

5 Planungsziele

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes geschaffen werden.

Die geplanten Nutzungen

- Fraktionsbüros (vorhanden – befristet genehmigt)
- Volkshochschule
- Musikschule
- Turnhalle
- Kindertagesstätte

würden der derzeitigen Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule widersprechen. Nur die übergeordnete Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche kann erhalten bleiben.

Da die geplanten Nutzungen mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen sowie anders gestalteten Außenanlagen einhergehen, wird die Grundflächenzahl I auf 0,5 und damit die Grundflächenzahl II auf 0,75 erhöht. Damit wird die notwendige Flexibilität für die Umnutzung von Gebäude und Außenanlagen geschaffen.

6 Planungsalternativen

Für alle geplanten Nutzungen besteht ein akuter bis perspektivischer Bedarf. Alle Nutzungen wären an dieser gut erschlossenen Stelle im zentral gelegenen Ortsteil Oberpleis städtebaulich sinnvoll unterzubringen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt. An anderer Stelle müsste die Stadt vergleichbare Grundstücke ggf. unter hohem Aufwand beschaffen.

Da der Standort von Wohngebieten umschlossen ist, wäre als Planungsalternative für das Grundstück in erster Linie eine Wohnnutzung denkbar.

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB), sowie anderer Ressourcen, die zur Herstellung von Baustoffen aufgewendet werden müssen, bietet sich die Umnutzung des bestehenden Gebäudes allerdings an.

Eine Nutzung der Fläche z.B. für Wohnzwecke würde alleine schon durch den notwendigen Abriss und Neubau von Gebäuden zu einem hohen Ressourceneinsatz führen.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Das im Plangebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird von derzeit 0,3 auf 0,5 angehoben, damit neben dem Gebäude selbst, auch die notwendigen Außenanlagen und Stellplätze einschließlich der Umfahrten auf dem Grundstück untergebracht werden können.

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse soll wie auch die Geschossflächenzahl (0,5) nicht geändert werden (zwei Vollgeschosse). Durch die Möglichkeit, ein Staffelgeschoss aufzustocken, bestehen auch bei Beibehaltung der Zahl der Vollgeschosse ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für das Gebäude.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Da eine geschlossene Bauweise sich weder aus der Umgebung ergibt, noch im Bestand vorliegt, soll diese Festsetzung gestrichen werden. Es wird zukünftig eine abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Baukörperlänge von 70 m festgesetzt. Der derzeitige Baukörper weist eine Länge von ca. 60 m auf. Damit besteht die Möglichkeit, bei Bedarf, Räume anzubauen.

Die zeichnerische Festsetzung wird durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

„Die abweichende Bauweise lässt eine Baukörperlänge von max. 70,0 m mit seitlichen Grenzabständen zu.“

Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine zeichnerisch festgesetzte Baugrenze bestimmt. Diese wird im Nordwesten und im Südosten, sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, mit 5,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Nordwesten wird sie im Bereich der Gärten der Bestandswohngebäude mit einem Abstand von 7,5 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit werden gegenüber der Festsetzung des Stammplans (Abstand zu allen Grundstücksgrenzen 5,0 m) Baurechte zugunsten eines verbesserten Nachbarschutzes eingeschränkt.

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

Es wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I durchgeführt. Da eine artenschutzrechtliche Betrof-

fenheit nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden kann, ist der Verlust von Zwischenquartieren planungsrelevanter Arten durch (teilweise vorgezogene) Maßnahmen zu kompensieren. Der Fachbegriff für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ist CEF (continuous ecological functionality-measures). In der Artenschutzrechtlichen Prüfung I werden beide Begriffe verwendet. Damit die Festsetzungen des Bebauungsplans möglichst allgemein verständlich sind, wird der Begriff vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (abgekürzt v.A.) verwendet, der auch in § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in der Rechtsprechung verwendet wird.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung I sieht vor, die zehn künstlichen Fledermaus-Zwischenquartiere im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet anzubringen. Die konkrete Standortfestlegung ist abhängig von den geplanten Maßnahmen am Gebäude und auf dem Grundstück. Diese sollte abgestimmt auf die geplanten Maßnahmen durch ein Fachbüro für Artenschutz erfolgen.

Auf der Grundlage der Artenschutzrechtlichen Prüfung I werden folgende textliche Festsetzungen formuliert, die inhaltlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sind:

„Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für potentielle Fledermausquartiere v.A.1:

Gehölzrodungen, Fassadenarbeiten und der Abriss von Gebäuden sind grundsätzlich untersagt.

Ausnahmsweise sind Gehölzrodungen, Fassadenarbeiten und der Abriss von Gebäuden zulässig, wenn der Verlust potentieller Fledermaus-Zwischenquartiere durch die folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen wurde:

Mit sechs Monaten zeitlichem Vorlauf zu Gehölzrodungen, Fassadenarbeiten und dem Abriss von Gebäuden sind zehn künstliche Fledermaus-Zwischenquartiere durch ein Fachbüro für Artenschutz (bspw. Ersatzkästen, Typ FLH Hasselfeldt – 12 bis 18 mm Einflug, oder gleichwertig) mit freiem Anflug zu errichten.

2. Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern (Gehölzrodungen) nach Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme v.A.1 (Vermeidungsmaßnahme):

Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine besetzten Fledermausquartiere oder Brutvogelvorkommen beeinträchtigt werden. Besetzte Fledermausquartiere oder Brutvogelvorkommen sind so lange zu schonen bis bei ihrer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können.

3. Fassaden- und Abrissarbeiten nach Herstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme v.A.1 (Vermeidungsmaßnahme):

Das Verschließen von Spalten an Gebäuden (im Zuge von Fassadenarbeiten) oder der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine besetzten Fledermausquartiere oder Brutvogelvorkommen beeinträchtigt werden.

Besetzte Fledermausquartiere oder Brutvogelvorkommen sind so lange zu schonen bis

bei ihrer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können.“

Ergänzend werden noch die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern (Gehölzrodungen)

Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.“

Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung genannte Frist (1.11. bis 1.3.) ist lediglich als unverbindliche Empfehlung des Gutachters zu verstehen. Da sich die grundsätzlich verbindlichen Fristen für Rodungen aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben und die Behörden aber auch unter bestimmten Umständen Ausnahmen hiervon gewähren können, werden keine Fristen festgesetzt. Stattdessen erfolgt ein Hinweis, der die gesetzlichen Fristen wiedergibt.

Eine ökologische Begleitung der festgesetzten vorgezogenen Maßnahmen ist sinnvoll, aber als Verhaltensmaßnahme nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Daher erfolgt hierzu ein Hinweis:

„Ökologische Begleitung

Für die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme v.A.1, also die Schaffung der künstlichen Fledermaus-Zwischenquartiere, das ggf. erforderliche Umhängen von künstlichen Fledermaus-Zwischenquartieren und die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird eine ökologische Begleitung durch ein Fachbüro für Artenschutz empfohlen.“

Durch ein Monitoring soll sichergestellt werden, dass die getroffenen Maßnahmen auch später noch wirken können. Im Fall der künstlichen Fledermaus-Zwischenquartiere ist hier insbesondere an Schäden durch Sturm zu denken. Als Verhaltensmaßnahme ist dies aber nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Daher erfolgt hierzu ein Hinweis:

„Monitoring

Die Wirksamkeit der künstlichen Fledermaus-Zwischenquartiere sollte in den ersten drei Jahren einmalig pro Jahr durch ein Fachbüro für Artenschutz kontrolliert werden.“

Die Artenschutzrechtliche Prüfung I empfiehlt, dass eine in der Artenschutzrechtlichen Prüfung I dokumentierte Nisthöhle (künstliche Fortpflanzungsstätte) zwischen der nordwestlichen Fassade und der nordwestlichen Flurstücksgrenze demontiert und gegen eine neue künstliche Nisthilfe ausgetauscht werden sollte. Hierzu erfolgt ein Hinweis:

„Brutvögel (künstliche Fortpflanzungsstätte)

Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung I dokumentierte Nisthöhle (künstliche Fortpflanzungsstätte) zwischen der nordwestlichen Fassade und der nordwestlichen Flurstücksgrenze sollte demontiert und gegen eine neue künstliche Nisthilfe ausgetauscht werden.“

7.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Es sind folgende Nutzungen geplant:

- Fraktionsbüros (vorhanden – befristet genehmigt)
- Volkshochschule
- Musikschule
- Turnhalle
- Kindertagesstätte.

Hierfür wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Hierunter fallen die Nutzungen Fraktionsbüros, Musikschule und Volkshochschule. Darüber hinaus sollen neben einer Weiternutzung der Turnhalle auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Teilnutzung als Kindertagesstätte geschaffen werden. Da nicht mehrere Zweckbestimmungen als Alternativen festgesetzt werden können, werden die Nutzungen Fraktionsbüros, Volkshochschule und Musikschule unter der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ zusammengefasst und festgesetzt. Die Nutzungen Turnhalle und Kindertagesstätte, die nicht unter den Begriff „Öffentliche Verwaltung“ fallen, werden als Ausnahme zusätzlich festgesetzt.

Welche Nutzungen in welchen Räumen untergebracht werden und wie viele Stellplätze exakt benötigt und gebaut werden, lässt sich noch nicht genau festlegen. Für das Schallgutachten wurde mit einem Szenario von 57 Stellplätzen gerechnet.

„Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Öffentliche Verwaltung- sind ausnahmsweise auch folgende Nutzungen zulässig:

- Turnhalle
- Kindertagesstätte“

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Zum Erhalt und zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen werden auch im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Diese betreffen die Begrünung der Grundstücksfläche und eine Dachbegrünung. Die Begrünung der Grundstücksfläche ist bei allen Neu- und Umplanungen der Außenanlagen in Zukunft zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist bei neuen Bauten und bei Erweiterungen zu berücksichtigen. Bei genehmigungsfreien Renovierungen muss keine Dachbegrünung vorgenommen werden. Es wird folgendes festgesetzt:

„Begrünung der Grundstücksfläche

Mindestens 25 Prozent der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Unter Begrünung sind Gehölze, Hecken, Rasenflächen, Wiesen oder bepflanzte Beete zu verstehen. Befestigte Flächen aller Art sind auf maximal 75 Prozent der Grundstücksfläche zulässig. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Steine, Sand, Kiesel- und Schotterflächen und ähnliche Flächen werden den befestigten Flächen zugerechnet.“

Dachbegrünung

Dachflächen bis zu einer Neigung von 15 Prozent sind zu einem Anteil von mindestens 70 Prozent mit kulturfähigem Substrat (mindestens 10 cm) abzudecken und mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen.“

8 Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplans

Folgende Hinweise werden für die Umsetzung des Bebauungsplans gegeben:

Schalltechnischer Nachweis

Da nicht jede Ausprägung der grundsätzlich zulässigen Nutzungen und ihre kumulative Wirkung abschließend im Bebauungsplanverfahren geprüft wird, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm für die angrenzenden Wohngebiete und sonstige schutzwürdige Einrichtungen nicht überschritten werden.

Kampfmittelverdacht

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

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

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

Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Abfallwirtschaft / Einbau von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasser-

rechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone 1 geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Geplante Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone (WSZ) III A für das Wasserwerk Thomasberg.

Hieraus können sich über die derzeit schon einzuhaltenden Gesetze (Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz) hinaus Nutzungseinschränkungen ergeben.

Es wird empfohlen, die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu kontaktieren.

Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern (Gehölzrodungen)

Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Ökologische Begleitung

Für die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme v.A.1, also die Schaffung der künstlichen Fledermaus-Zwischenquartiere und das ggf. erforderliche Umhängen von künstlichen Fledermaus-Zwischenquartieren wird eine ökologische Begleitung durch ein Fachbüro für Artenschutz empfohlen.

Monitoring

Die Wirksamkeit der künstlichen Fledermaus-Zwischenquartiere sollte in den ersten drei Jahren einmalig pro Jahr durch ein Fachbüro für Artenschutz kontrolliert werden.

Brutvögel (künstliche Fortpflanzungsstätte)

Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung I dokumentierte Nisthöhle (künstliche Fortpflanzungsstätte) zwischen der nordwestlichen Fassade und der nordwestlichen Flurstücksgrenze sollte demontiert und gegen eine neue künstliche Nisthilfe ausgetauscht werden.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

In diesem Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich und somit auch kein Umweltbericht. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung ist nicht erforderlich. Laut § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Folgenden werden die hier wesentlichen Umweltbelange aufgeführt.

9.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt eine moderate Erhöhung der baulichen Dichte (Grundflächenzahl) von 0,3 auf 0,5. Da die festgesetzten Baugrenzen unverändert blei-

ben, wäre auch nach vorhandenem Planrecht ein Abriss und Neubau von Gebäuden fast auf dem gesamten Grundstück jederzeit möglich gewesen.

Anlässlich der Bebauungsplanänderung wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Artenschutzrechtliche Prüfung I) durchgeführt. Aufgrund der Lage und Struktur des Grundstücks lässt sich eine Betroffenheit für die meisten geschützten Tier- und Pflanzenarten mit hinreichender Sicherheit ausschließen. Eine potentielle Betroffenheit liegt bezüglich Fledermäusen vor. Die vom Gutachter identifizierten Maßnahmen beruhen auf einem „worst-case“ Ansatz, basierend auf der durchgeführten Vorprüfung.

Eine direkte Gefährdung von Individuen und/oder deren Entwicklungsstadien (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG) kann ebenso wenig ausgeschlossen werden, wie ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Kombination mit Vermeidungsmaßnahmen lässt sich die Gefährdung abwehren.

Der mögliche Verlust von potentiellen Zwischenquartieren als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (in Gebäude- und Baumspalten) ist im Vorfeld durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (zehn künstliche Fledermaus-Zwischenquartiere) auszugleichen (Siehe auch 7.3).

Des Weiteren sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

1. Gehölzrodungen können nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden (gesetzliche Regelung als Hinweis).
2. Verzicht auf Gehölzrodungen sowie Fassaden- und Abrissarbeiten bis sichergestellt ist, dass keine Individuen mehr zu Schaden kommen.

Auf der Grundlage der Empfehlungen der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden textliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen (Siehe 7.3 und 8).

9.3 Auswirkungen auf den Boden und Wasser

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine nennenswerte Ausweitung der überbaubaren zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang. Allerdings erhöht sich die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,5. Die GRZ 2 (maximale Fläche, die für Gebäude und befestigte Flächen in Anspruch genommen werden kann) erhöht sich dadurch von 45 v.H. auf 75 v.H. der Grundstücksfläche. Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation ist aufgrund der Lage im geschlossenen Siedlungsbereich mit geringen Auswirkungen der Planung auf den Boden und Wasser zu rechnen.

Beeinträchtigungen oder Gefährdungen entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht. Aufgrund der gegebenen Bodenversiegelungen sind die Grundwasserneubildung und die Retentionsfunktion bereits reduziert. Niederschlagswasser wird wie bisher in die Kanalisation abgeleitet. Seine Nutzung und Gestaltung spielt für den Bebauungsplan keine Rolle. Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

9.4 Auswirkungen auf den Menschen und auf Kulturgüter

Durch die geplanten Nutzungsänderungen ist eine Erhöhung des PKW-Aufkommens und damit der Lärmemissionen zu erwarten. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung der Außenbereiche als Stellplätze und Schulhof ist von keiner wesentlichen Verschlechterung auszugehen (Siehe auch 9.5 und 9.6). Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan hat auf Denkmalensembles, oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind, keine Auswirkungen. Da sich die Anzahl der Vollgeschosse nicht erhöht, ist von keiner bis zum nächsten Baudenkmal reichenden Fernwirkung baulicher Maßnahmen auszugehen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

9.5 Auswirkungen auf Luft und Klima

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass sich die Bebauungsplanänderung auf Luft und Klima abwägungserheblich auswirkt. Unabhängig von diesen erwarteten Auswirkungen werden zum Erhalt und zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen, auch im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung, Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen (Siehe Kapitel 7.5).

9.6 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Umsetzung der Bebauungsplanänderung bei bestimmten Arten oder bei den maßgeblichen Biotoptypen Konflikte mit dem Schutzziel und Schutzzweck des FFH-Gebietes hervorruft (Siehe unten unter dem Gliederungspunkt „Wahl des Verfahrens“). Die Bebauungsplanänderung hat auf Natura-2000-Gebiete keine Auswirkungen.

9.7 Verkehrliche Auswirkungen

Gegenüber den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/5 wird die bauliche Ausnutzbarkeit des Planbereichs (insbesondere die zulässige überbaubare Grundfläche) erhöht.

Es ist von Erhöhung der Verkehrserzeugung gegenüber der Schulnutzung auszugehen, da die Zahl der Stellplätze sich je nach Nutzung erhöhen kann. Auch eine Ausweitung der Nutzungszeiten ist insbesondere durch die geplante Volkshochschulnutzung zu erwarten. Gleiches gilt für die bisher befristete Nutzung von Räumen durch die Fraktionen.

Von einer übermäßigen Verkehrsbelastung ist im Hinblick auf die begrenzte Grundstücksfläche und das Nutzungsspektrum von Verwaltungs- und Schulnutzungen allerdings nicht auszugehen. Zudem ist der Bereich durch die Boserother Straße gut erschlossen und es ist von keinen nennenswerten Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auszugehen.

9.8 Schall

Durch die derzeit zulässige Nutzung als Schule ist von Emissionen durch Verkehr durch Lehrerparkplätze, durch bringende Eltern und Busse, sowie auf dem Schulhof spielende Schüler unter und über 14 Jahre auszugehen.

Durch die mit der Bebauungsplanänderung zugelassenen Nutzungen ist eine moderate Erhöhung des Verkehrslärms zu erwarten, da die Zahl der Stellplätze sich je nach Nutzung erhöhen kann. Bei einer Nutzung als Verwaltungsgebäude ist von einem hohen Stellplatzbedarf auszugehen, allerdings lassen sich die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung minimieren, wenn die Stellplätze für Besucher (tagsüber) und Fraktionen (abends) im Bereich des Haupteingangs untergebracht werden.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Stellplatznutzung einschließlich der geplanten Erweiterung geprüft. Das geprüfte Szenario ging von 57 Stellplätzen aus. Im Rahmen der Genehmigung wäre sicherzustellen, dass die Stellplätze um 22 Uhr geräumt sind. Der genaue Stellplatzbedarf und die Auswirkungen sind im Genehmigungsverfahren zu prüfen und ggf. durch Auflagen zu erfüllen, da auf der Ebene des Bebauungsplans keine abschließende Prüfung aller Ausprägungen der grundsätzlich zulässigen Nutzungen stattfindet. Dies gilt auch für die Nutzungen im Gebäude. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planurkunde (Siehe 8).

10 Planungsschäden, Entschädigungen

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

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

11 Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte

Gebietsteil	m ²	%
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Öffentliche Verwaltung-	7015	100

12 Verfahren der Bebauungsplanänderung

12.1 Wahl des Verfahrens

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/5 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

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

Die Bebauungsplanänderung dient der Umnutzung eines bestehenden Standortes in integrierter Ortslage. Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/5 ist daher ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist rund 7.015 qm groß. Es wird in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang ein weiterer Bebauungsplan von rund 6.138 qm aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 60/56 – „Dollendorfer Straße, gegenüber Freizeitzentrum“ – Rechtsverbindlich seit dem 09.08.2018). Eine Addition der Flächen ergibt 13.153 qm. Die mögliche zulässige Grundfläche beider Bebauungspläne bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

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

Nach der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz, Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 - 616.06.01.18 -) kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten nicht vorliegen, wenn die in Bebauungsplänen auszuweisenden Baugebiete einen Mindestabstand von 300 m zu den Natura-2000-Gebieten einhalten (ebd., Nr. 4.2.2). Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet „Siebengebirge“, Kennziffer DE-5309-301). Der Abstand zum FFH-Gebiet beträgt etwa 1,5 km. Damit kann davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt.

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

Abs. 2 BauGB aufgestellt werden kann. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird dabei auf folgende Verfahrensschritte und Bestandteile verzichtet:

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

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

12.2 Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 04.11.2015 das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/5 „Boseroth / Auel“ im Stadtteil Oberpleis eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 19.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Außerdem ist ortsüblich bekanntgemacht worden, wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Änderung beteiligen kann. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird gem. § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Bürgeranhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung fand am 31.01.2019 statt. Die Bürger(innen) hatten außerdem Gelegenheit, bis zum 22.02.2019 Äußerungen zur Planung bei der Verwaltung einzureichen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit einem Schreiben vom 23.01.2019 angestoßen und es wurde eine Frist bis zum 22.02.2019 gesetzt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 09.12.2019 bis zum 16.01.2020 stattgefunden. 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.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.12.2019 angestoßen und es wurde eine Frist bis zum 16.01.2020 gesetzt.

Aufgrund der erforderlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans ist der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 09.01.2020 gem. § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG NW) eine landesplanerische Anfrage vorgelegt worden. Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 27.01.2020 bestätigt, dass die geplanten Inhalte des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbart werden können.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde der nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB geänderte und ergänzte Entwurf in der Zeit vom 23.03.2020 bis zum 24.04.2020 erneut öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung ist

darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. 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.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut eingeholt (Schreiben vom 17.03.2020) und es wurde eine Frist bis zum 24.04.2020 gesetzt.

Aufgrund der Delegation nach § 60 Abs. 1 Satz 2 GO hat der Haupt-, Personal- und Finanzausschuss des Rates der Stadt Königswinter in seiner Sitzung am 25.05.2020 nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange den Bebauungsplan Nr. 60/05, 7. Änderung „Boseroth / Auel“ als Satzung beschlossen.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter wurde im Wege der Berichtigung angepasst (21. Berichtigung des Flächennutzungsplans „Oberpleis, westliche Boseroth Straße“).

13 Verwendete Gutachten

- Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück (2018): Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 60/56 „Dollendorfer Straße, gegenüber Freizeitzentrum“ in 53639 Königswinter – Oberpleis. Planungsstand: Januar 2018
- D. Liebert, Büro für Freiraumplanung (2019): B-Plan Nr. 60/05 "Boseroth / Auel" 7te Änderung. Stadt Königswinter. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

14 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

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

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

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.