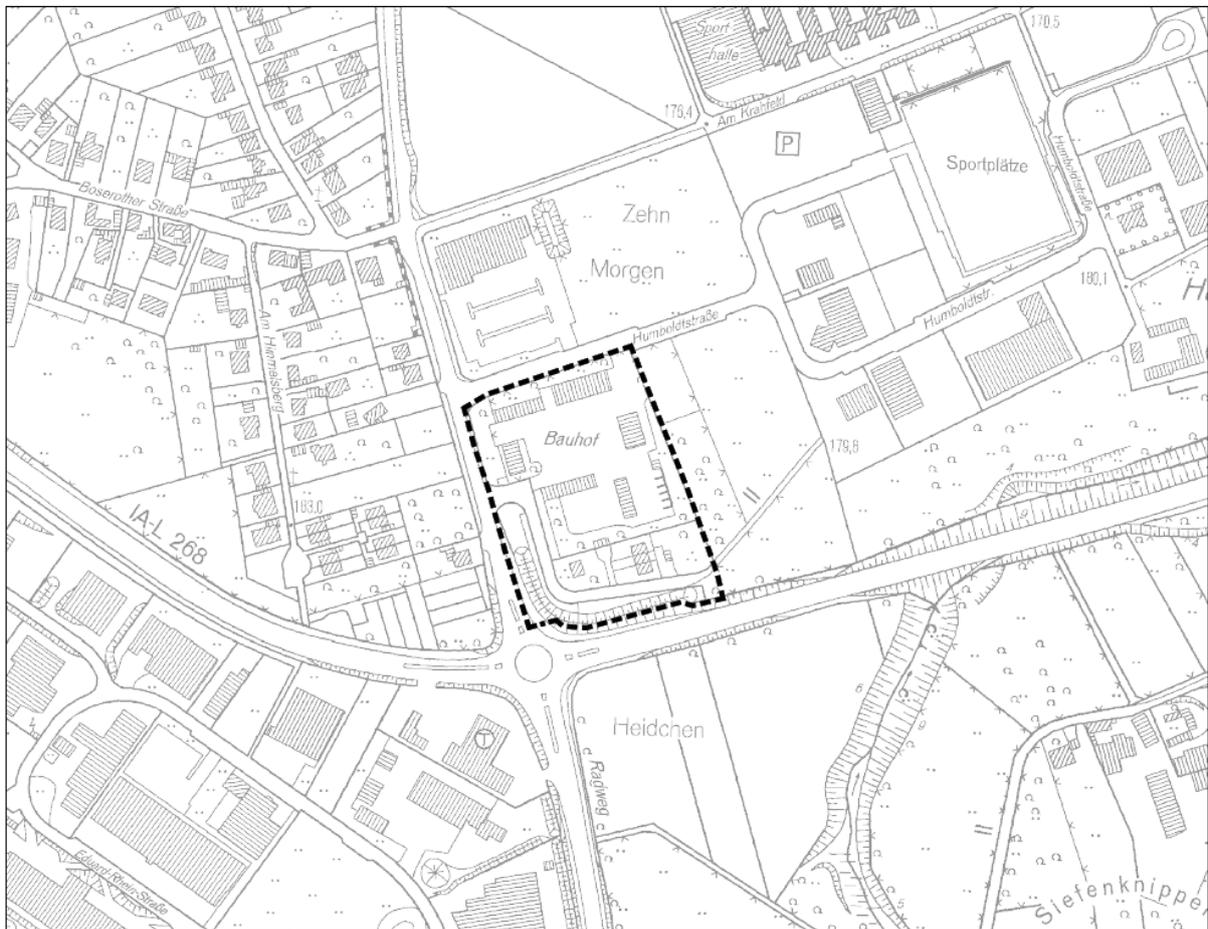




## 82. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Königswinter im Bereich

### » Oberpleis, Humboldtstraße / Königswinterer Straße «

Begründung gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (Fassung zu Änderungsbeschluss)



---

**Inhalt**

1	Planungsanlass, Ziel und Erfordernis der Planung.....	3
2	Geltungsbereich .....	3
3	Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Funktion und Umfeld .....	3
4	Alternativen .....	4
5	Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	5
5.1	Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope .....	5
5.2	Denkmalschutz.....	5
5.3	Artenschutz .....	5
5.4	Wasserrecht .....	5
5.5	Bodenschutz.....	6
5.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	6
6	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	7
7	Planinhalte - Darstellungen.....	7
8	Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.....	7
8.1	Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden und Umwelt.....	8
	Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen .....	8
	Wesentliche Auswirkungen auf Boden und Wasser .....	8
	Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Klima .....	8
	Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft.....	8
	Wesentliche Auswirkungen auf FFH-Gebiete, Schutzgebiete nach dem Naturschutz- und Landschaftsgesetz und gesetzlich geschützte Biotope.....	9
8.2	Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	9
8.3	Wesentliche Auswirkungen auf Kulturgüter .....	9
8.4	Auswirkungen auf heute ausgeübte Nutzungen .....	9
8.5	Verkehrliche Auswirkungen.....	9
9	Verfahrensverlauf.....	10
10	Grundlagen .....	10
	Verwendete Gutachten.....	10
	Rechtsgrundlagen .....	11

## 82. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Oberpleis, Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ Begründung

### 1 Planungsanlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Stadt Königswinter plant die Nachnutzung des im Bereich Humboldtstraße / Königswinterer Straße vorhandenen Bauhofs der Stadt sowie der zum Bauhof gehörigen Gebäude mit Betriebswohnungen auf den südlich an diesen angrenzenden Flächen. Der Bauhof kann an anderer Stelle -nach heutigen Vorgaben und Bedürfnissen dimensioniert- angesiedelt, und die mit der Verlegung freiwerdenden Flächen anderweitig genutzt werden.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 82. Flächennutzungsplanänderung war die erforderliche Planung einer neuen Rettungswache für den Bergbereich Königswinter. Mit Unterbringung der geplanten Rettungswache in der Nähe des Knotenpunkts zwischen L 268 und L 331 kann die rettungsdienstliche Versorgung der Bevölkerung zukunftsfähig sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang sollten auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geprüft werden, ob an dem Standort perspektivisch eine Feuerwache für hauptamtliche Kräfte eingerichtet werden kann.

Neben einer gewerblichen Entwicklung des Standorts soll auch die Errichtung eines zentralen Verwaltungsgebäudes für die Stadtverwaltung ermöglicht werden.

Ziel der Planung ist daher die Umwandlung der zum städtischen Bauhof gehörigen Flächen zu gewerblichen Flächen, die auch eine Nutzung als Verwaltungsstandort ermöglicht sowie die Schaffung von Planrecht auf bisher ungenutzten Flächen am Knotenpunkt L 268 / L 331 für die Ansiedlung einer Rettungswache für den Bergbereich von Königswinter.

Die Erforderlichkeit der vorliegenden Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist aufgrund der Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen gegeben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung ist daher die Darstellung der entsprechenden Fläche als Gewerbliche Baufläche erforderlich. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Das Plangebiet wird darin überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenmeisterei“ und in geringem Umfang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 60/50 soll hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan kann aus den derzeit geltenden Darstellungen des FNP nicht entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/50 wird daher die 82. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Darstellungen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenmeisterei“ und Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ geändert, und so die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/50 und die Realisierung der geplanten Nutzungen Rettungswache und Verwaltungsgebäude geschaffen werden.

### 2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Oberpleis und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha auf dem Gelände des städtischen Bauhofs sowie südlich daran angrenzende Bereiche. Der Geltungsbereich der Änderung grenzt im Westen an die Königswinterer Straße, im Süden an die Umgehungsstraße L268, im Norden an die Humboldtstraße und im Osten an das Gewerbegebiet „Am Krahfeld/Hünscheider Hof“.

### 3 Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Funktion und Umfeld

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Königswinter. Der nördliche Bereich des Gebiets wird derzeit als städtischer Bauhof genutzt. Dieser soll perspektivisch rückgebaut und die Flächen nachgenutzt werden. Zwischen dem Bauhof und der das Gebiet südlich begrenzenden Umgehungsstraße (L 268) liegen Wohngebäude mit Betriebswohnungen für den Bauhof, die ebenfalls rückgebaut werden sollen.

## 82. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Oberpleis, Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ Begründung

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an das Gewerbegebiet „Am Krahfeld/Hünscheider Hof“. Westlich des Plangebiets befinden sich jenseits der Königswinterer Straße Wohngebiete. Südlich verläuft die L 268, die derzeit die Grenze zwischen planerischem Innen- und Außenbereich markiert. Südlich der L 268 werden derzeit Planverfahren zur Schaffung weiterer Gewerbeflächen durchgeführt.

### 4 Alternativen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Planerforderlichkeit und aufgrund des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Alternativenprüfung vorzunehmen und die Standortwahl zu begründen.

Zum Zeitpunkt der Einleitung der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/50 „Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ und zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Oberpleis Königswinterer Straße / Humboldtstraße“ verfügt die Stadt Königswinter im Bergbereich über zwei Rettungswachen, die jedoch nicht den heutigen Standards entsprechen. Von diesen Rettungswachen rücken auch die Krankenwagen zu Notfalleinsätzen aus. Der an das Plangebiet angrenzende Kreisverkehr wird bei ca. 70% der Einsätze bereits heute genutzt. (ca. 1.700 Fahrten). Um die rettungsdienstliche Versorgung der Bevölkerung im Bergbereich von Königswinter gewährleisten zu können, ist der Bau einer Rettungswache nach aktuellen Anforderungen erforderlich. Der Umbau oder die Erweiterung der bestehenden Wachen ist nicht zielführend, da sich die Wachen und die dazugehörigen Grundstücke für ein derartiges Vorhaben aus strukturellen Gründen nicht eignen.

Bei der Suche nach einem passenden Grundstück für eine neue Rettungswache wurden verschiedene Kriterien berücksichtigt: Ein wesentliches Merkmal ist die Einhaltung der sogenannten Hilfsfrist. Hierunter ist der Zeitraum zwischen der Einsatzeröffnung in der Rettungsleitstelle und dem Eintreffen des ersten geeigneten Rettungsmittels am Notfallort zu verstehen. Dieser Zeitraum liegt bei zwölf Minuten. Dies bedeutet, dass vom Standort der neuen Rettungswache aus, nach Möglichkeit in einem solchen Zeitfenster, jeder Notfallort im Bergbereich erreicht werden muss. Darüber hinaus muss das Grundstück zeitnah verfügbar sein und eine ausreichende Größe und Erschließungsmöglichkeit aufweisen. Da auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt werden müssen und aufgrund der zeitlichen Komponente wurden nur städtische Grundstücke in die weitere Prüfung einbezogen. Des Weiteren sollten planungsrechtliche Aspekte einem derartigen Vorhaben nicht entgegenstehen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien fiel nach eingehender Prüfung der verfügbaren Grundstücke die Entscheidung schließlich auf die in Rede stehende Fläche am zentral gelegenen Kreisverkehr der Königswinterer Straße zwischen den Landesstraßen 268 und 331. Die südliche Fläche der 82. Flächennutzungsplanänderung ist somit für die Nutzung als Rettungswache geeignet und verfügbar.

Der Bereich des heutigen Bauhofs wird in den Änderungsbereich einbezogen, um die Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Standorts nach der Umsiedlung des Bauhofs festzulegen. Die Umwandlung der Fläche hin zu einer gewerblichen Nutzung fußt auf der angrenzenden Bestandsnutzung und dem bestehenden Bedarf an gewerblichen Flächen im Stadtgebiet. Des Weiteren lässt die Flächengröße und die Verfügbarkeit auch eine Nutzung als Verwaltungsstandort zu.

Standortalternativen ergeben sich vor dem Hintergrund rettungsdienstlicher Hilfsfrist und der geplanten Nachnutzung des bestehenden Bauhofgeländes nicht. Aufgrund der Zielsetzung soll die geplante Nutzung planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden. Die Prüfung von Standortalternativen kommt somit nicht in Betracht.

Alternative Darstellungsmöglichkeiten wurden geprüft. Wesentliche Planungsalternative wäre eine dauerhafte Beibehaltung des Bauhofs und der Betriebswohnungen am jetzigen Standort. Mit der Beibehaltung des Bauhofs wären allerdings hohe Renovierungskosten für die Gebäude verbunden. Hinzu kommt, dass der Bauhof an einem anderen Standort verkleinert und optimiert werden kann und derzeit auch Flächen beansprucht, die für seinen Betrieb nicht erforderlich sind.

Dem Ziel der Bauleitplanung, an dem Standort gewerbliche Nutzungen wie auch den Bau einer Rettungswache und ggf. die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen, entspricht die Darstellung der Art der Nutzung als Gewerbliche Baufläche. Alternative Darstellungen sind vor dem Hintergrund der gegebenen Zielsetzung nicht zweckmäßig.

## **5 Fachplanerische Rahmenbedingungen**

### **5.1 Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope**

Das Plangebiet liegt ca. 1,1 km nördlich des FFH-Schutzgebiets (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“. Das FFH-Gebiet liegt hier im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“ (Abstand zum Plangebiet ca. 900 km).

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 einen Mindestabstand von 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten einhalten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den Schutzgebieten, der Bestandsbebauung sowie der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, 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.

Der Geltungsbereich liegt ca. 60 m westlich von der Grenze der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006 entfernt. Auch für eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes werden keine Anhaltspunkte gesehen.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV - Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist südlich des Geltungsbereichs das schutzwürdige Biotop BK-5209-108 „Tal westlich Dahlhausen“ aus. Im Plangebiet selbst ist kein Biotop verzeichnet.

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

### **5.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst liegt kein denkmalgeschütztes Bauwerk. Nächstes Baudenkmal ist die evangelische Kirche (Ittenbacher Straße 35) in etwa 420 m Entfernung. Von einer Beeinträchtigung des Denkmals ist aufgrund der Entfernung nicht auszugehen. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht im Plangebiet oder der direkten Umgebung verzeichnet.

### **5.3 Artenschutz**

Für das Plangebiet wurden im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens sowohl eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP 1) als auch eine vertiefende ASP 2 zur Einschätzung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit aufgrund der geplanten Eingriffe im Plangebiet sowie zur Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchgeführt.

Im Ergebnis können artenschutzrechtliche Betroffenheiten von zwei planungsrelevanten Vogelarten und einer planungsrelevanten Säugetierart durch die Planung im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Es müssen daher Vermeidungs-, Minderungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan einbezogen werden, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließen zu können.

### **5.4 Wasserrecht**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und auch außerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Thomasberg. Oberflächengewässer sind im direkten Umfeld nicht vorhanden, der Grummichsbach verläuft ca. 130 m südöstlich des Plangebiets. Ca. 650 m östlich des Plangebiets verläuft der Pleisbach.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Gemäß § 55 Abs. 2

## 82. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Oberpleis, Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ Begründung

Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der östliche Teil des Plangebiets soll daher, wie bereits im Rahmen der Kanalnetzplanung vorgesehen, an die Trennkanalisation der Humboldtstraße angeschlossen werden. Es kann somit eine dezentrale Einleitung in den Pleisbach erfolgen. Im nordwestlichen Teilbereich ist aufgrund der ermittelten Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Allerdings besteht auch hier die Möglichkeit, über die Trennkanalisation Humboldtstraße dezentral in den Pleisbach einzuleiten. Eine Versickerung kommt nur für den Bereich am Kreisverkehr in Frage. Hier kann eine Rigole angelegt werden.

Aufgrund der im Geltungsbereich bereits vorliegenden Versiegelungen wird durch die Planung keine relevante Auswirkung auf die Grundwasserneubildung im Gebiet erwartet.

### **5.5 Bodenschutz**

Bei den Böden im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Überformung durch Bauhof und Hausgärten nicht von einer hohen Schutzwürdigkeit auszugehen. Natürliche Böden sind daher nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Die im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Salzlagers des Bauhofes eine größere Menge an Streusalz beziehungsweise in Wasser gelöstes Salz in den oberen Bodenbereich eingedrungen sein kann. Im Bereich des Salzlagers ist daher mit stark erhöhten Chloridkonzentrationen zu rechnen.

Bei Aushubmaßnahmen ist das Bodenmaterial daher getrennt zu lagern. Ohne den Chloridgehalt wäre der übrige Boden als Z 0 einstuftbar, ansonsten als Z 1.2.

Aufgrund des Charakters der durchgeführten Untersuchungen ist es nicht auszuschließen, dass weitere Bereiche auftreten können, in denen schädliche Bodenveränderungen vorkommen. Sollten während späterer Tiefbauarbeiten weitere Schadstoffvorkommen erkannt oder vermutet werden, ist dieses fachgutachterlich zu untersuchen.

### **5.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet wird im Westen durch die Königswinterer Straße und im Norden durch die Humboldtstraße erschlossen.

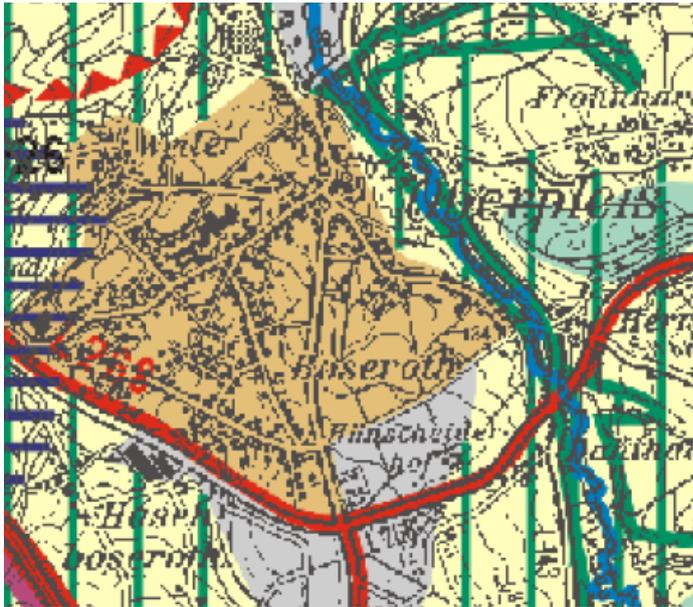
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Boseroth“, die ca. 150 m nördlich des Plangebiets an der Königswinterer Straße liegt. Die Haltestelle wird durch die Buslinie 521 zwischen „Königswinter Bahnhof“ und „Oberpleis Busbahnhof“ über Ittenbach bedient. Die Buslinie erreicht die Haltestelle „Clemens-August-Straße“ im Talbereich. Dort besteht Anschluss an die Stadtbahn 66 nach Bonn sowie über „Königswinter Bf“ Anschluss an den Regionalverkehr (Köln, Koblenz). Vom „Busbahnhof Oberpleis“ bestehen weitere Busverbindungen ins Stadtgebiet und nach Siegburg und Hennef.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz. Das anfallende Niederschlagswasser wird wie unter Kap. 5.4 beschrieben behandelt. Das Schmutzwasser wird über die in der Königswinterer Straße vorhandene Mischkanalisation bzw. die Trennkanalisation in der Humboldtstraße abgeleitet. Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen.

## 82. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Oberpleis, Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ Begründung

### 6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis ist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ festgelegt. Nördlich und östlich des Plangebiets sowie südlich der L268 schließen sich weitere Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung an. Westlich des Geltungsbereichs ist ein „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (ohne Maßstab)

Am 27.02.2019 wurde durch die Bezirksregierung Köln die Anpassung der vorliegenden 82. Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.

### 7 Planinhalte - Darstellungen

Im Rahmen der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung des Flächennutzungsplans in dem beschriebenen Geltungsbereich geändert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt hier bisher eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenmeisterei“ sowie in geringem Umfang Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Bereich der 82. Änderung wird anstelle der bisherigen Darstellungen eine „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Auf die Aufnahme von Hinweisen wird auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung verzichtet. Hinweise fließen in den parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 60/50 ein.

### 8 Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Im Folgenden werden gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Sie betreffen u.a. Natur, Landschaft, Boden und Umwelt, den Verkehr und die Geräuschsituation. Auf die Wirkung der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter wird in einem gesonderten Umweltbericht eingegangen.

### **8.1 Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden und Umwelt**

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Die Fläche liegt bisher im baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB. Durch die Flächennutzungsplanänderung und den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 60/50 wird somit lediglich zur Regelung der Nutzung des Geländes Planrecht geschaffen – eine Bebauung und Nutzung des Geländes war zuvor auch nach § 34 BauGB möglich. Das Plangebiet ist des Weiteren bereits mit den Gebäuden und Nebennutzungen des städtischen Bauhofs bebaut. Aus diesem Grund sind die Eingriffe, die auf Grund der Bauleitplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein landschaftspflegerischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

#### *Wesentliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen*

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 60/50 wurde ermittelt, ob durch die Planung abwägungserhebliche Auswirkungen auf Tiere hervorgerufen werden. Die unvermeidlichen artenschutzbezogenen Auswirkungen der Planung können durch adäquate Maßnahmen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen sind, minimiert werden.

Der mögliche Verlust von Grünstrukturen im Plangebiet wird durch die Festsetzungen zur Be- und Eingrünung im Bebauungsplan Nr. 60/50 gemildert. Schützenswerte Grünstrukturen werden darüber hinaus -soweit möglich- erhalten und durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Strukturen, die aus Artenschutzgründen erforderlich sind, jedoch nicht erhalten werden können, werden durch die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets aufgefangen. Wesentliche, abwägungserhebliche Verluste von Grünflächen sind nicht zu erwarten.

#### *Wesentliche Auswirkungen auf Boden und Wasser*

Zusätzliche Versiegelung von Boden kann zukünftig zu Verlusten von Bodenfunktionen führen. Die Versiegelungsmöglichkeiten werden jedoch im parallel aufgestellten Bebauungsplan auf ein Maß festgesetzt, welches bereits vor Planaufstellung zulässig war. Eine Kompensation ist daher nicht erforderlich. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer. Im Plangebiet ist kein wasserführender Siefen vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gutachterlich geprüft worden. Aufgrund der anstehenden Schichten ist der Boden nur im Süden des Gebiets versickerungsfähig. Durch das geplante Gewerbegebiet wird zwar eine Versiegelung von Flächen weiterhin ermöglicht, jedoch sind dadurch aufgrund der heutigen Situation keine relevanten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Plangebiet anzunehmen. Aufgrund der schwachen Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Entfernung zum nächsten Vorfluter ist vorgesehen, das Niederschlagswasser größtenteils in die bestehende öffentliche Misch- und Trennkanalisation einzuleiten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit nicht zu erwarten.

#### *Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Klima*

Die Flächennutzungsplanänderung wirkt sich auf Luft und Klima nicht abwägungserheblich aus. Durch die zulässige bauliche Nutzung des Plangebiets können sich kleinflächige Verluste von Flächen mit nächtlicher Kaltluftentstehung ergeben. Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden jedoch als nicht höher als bei bisher nach § 34 BauGB zulässiger Nutzung eingeschätzt. Gleiches gilt für eine mögliche Erhöhung von Luftschadstoffen.

#### *Wesentliche Auswirkungen auf die Landschaft*

Landschaftsbild prägende Strukturen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da bereits baulich überprägte Flächen am Ortsrand von Oberpleis genutzt werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind somit gering. Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

## 82. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Oberpleis, Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ Begründung

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

Abwägungserhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Siebengebirge, auf Schutzgebiete nach dem Naturschutz- und Landschaftsgesetz und gesetzlich geschützte Biotope sind durch die eingehaltenen Abstände zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden und Umwelt gehen von der Planung nicht aus.

### **8.2 Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des Bauhofgeländes und die Nutzung der angrenzenden Bereiche geschaffen. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung westlich der Königswinterer Straße kann im Bebauungsplan nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen, in dem die Anforderungen der schutzbedürftigen Wohnnutzung berücksichtigt werden. Zur Sicherstellung der Verträglichkeit wird das Gewerbegebiet anhand des Abstandserlasses und einer sich aus dem zum parallel aufgestellten Bebauungsplan erstellten Schallgutachten ergebenden Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung aller Wohnnutzungen in der Umgebung gegliedert. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Anwendung der festgesetzten Emissionskontingentierung unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen die Ansiedlung einer Rettungswache auf der am Kreisverkehr liegenden Teilfläche des Plangebiets möglich erscheint. Die Errichtung einer Feuerwache ist mit den derzeitigen technischen Vorgaben aus schalltechnischer Sicht nicht innerhalb der zulässigen Immissionspegel abbildbar. Da jedoch zukünftige, positive Entwicklungen u.a. in der Fahrzeugtechnik möglich sind, ist ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auch die Ansiedlung einer Feuerwache im Plangebiet denkbar.

In den Wohngebieten an der Königswinterer Straße ist die Wohnbevölkerung auch einer Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm und Lärm aus dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Bauhof ausgesetzt. Die durch die vorliegende Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehre und zulässigen Nutzungen verändern die geschilderte Geräuschsituation voraussichtlich nicht in relevantem Ausmaß.

### **8.3 Wesentliche Auswirkungen auf Kulturgüter**

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

### **8.4 Auswirkungen auf heute ausgeübte Nutzungen**

Im Geltungsbereich der 82. Flächennutzungsplanänderung liegt zurzeit der Bauhof der Stadt Königswinter. Dieser soll perspektivisch verlagert werden und somit die Flächen zugunsten andere Nutzungen aufgeben werden. Der Bauhof kann ggf. auch erhalten bleiben. Die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans sind jedoch bei zukünftigen Beurteilungen heranzuziehen.

### **8.5 Verkehrliche Auswirkungen**

Abhängig von der künftigen Entwicklung des Plangebiets könnte die Planaufstellung zu einer vergleichsweise höheren Verkehrsstärke führen, weil die Flächen bisher teilweise gar nicht oder ausschließlich durch den Bauhof genutzt wurden. Verwaltungsgebäude werden in der Regel mehr Personen anziehen als der bisher vorhandene Bauhof. Auch bei anderen zulässigen Nutzungen kann eine Steigerung der Verkehrszahlen hervorgerufen werden. Eine hinreichend belastbare Quantifizierung der durch die Planaufstellung vermutlich entstehenden zusätzlichen Verkehrsstärke ist vor dem Hintergrund zahlreiche Unsicherheitsfaktoren nicht möglich. Es bestehen jedoch keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Leistungsfähigkeit der Straßen und Verkehrsknotenpunkte durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet überstiegen werden könnte.

## 9 Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 11.04.2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/50 „Humboldtstraße/Königswinterer Straße“ eingeleitet. Zunächst sollte der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Laufe des weiteren Verfahrens wurde jedoch deutlich, dass verschiedene Umweltbelange im Rahmen von Gutachten auf ihre Kompatibilität mit den Planungszielen untersucht werden mussten. Rechtsprechung zu § 13 a BauGB lässt den Schluss zu, dass bereits mit der Abprüfung der Betroffenheit von Umweltbelangen im Bebauungsplanverfahren ein beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen sein kann. Daher wurde auf ein Verfahren nach § 13a BauGB verzichtet. Im Normalverfahren muss daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/50 „Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ auch der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter im Bereich „Oberpleis Königswinterer Straße / Humboldtstraße“ geändert werden.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.09.2019 die Einleitung des 82. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens der Stadt Königswinter im Bereich "Oberpleis, Humboldtstraße / Königswinterer Straße" beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung zur 82. Flächennutzungsplanänderung erfolgte gem. § 3 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB auf anderer Grundlage (parallel durchgeführtes Bebauungsplanverfahren Nr. 60/50 „Humboldtstraße / Königswinterer Straße“). Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 05.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Außerdem wurde ortsüblich bekanntgemacht, wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planaufstellung beteiligen kann. Am 14.05.2018 fand die Bürgeranhörung statt. Schriftlich konnten Anregungen bis zum 06.06.2018 eingereicht werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.05.2018 bis zum 08.06.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit Schreiben vom 07.05.2019 angestoßen.

Am 11. September 2019 hat der PUA die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und sich die Prüfergebnisse zu Eigen gemacht.

In gleicher Sitzung hat der Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, dass der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten werden.

Der Entwurf der 82. Flächennutzungsplanänderung hat in der Zeit vom 05.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 28.10.2019 um Stellungnahme zur Planung bis zum 30.11.2019 gebeten.

Der Rat der Stadt Königswinter hat die 82. Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Oberpleis, Humboldtstraße / Königswinterer Straße" am 27.01.2020 beschlossen.

## 10 Grundlagen

### *Verwendete Gutachten*

Kröll, Ralf (2018): Historische Erkundung und Erstbewertung (BBodSchV) Areal städtischer Bauhof Königswinterer Straße 97, 53639 Königswinter-Oberpleis

Kröll, Ralf (2018): Orientierende Untersuchung (BBodSchV) Areal städtischer Bauhof Königswinterer Straße 93, 53639 Königswinter-Oberpleis

Paladini Geotechnik (2018): Versickerung von Niederschlagswasser. Hydrologisches Gutachten

Liebert, Dieter (2019): Bebauungsplan Nr. 60/50 „Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ in Königswinter / Stadtteil Oberpleis. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

82. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Oberpleis, Humboldtstraße / Königswinterer Straße“  
Begründung

Liebert, Dieter (2019): Bebauungsplan Nr. 60/50 „Humboldtstraße / Königswinterer Straße“ in Königswinter / Stadtteil Oberpleis. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II

ACCON Köln (2019): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/50 "Humboldtstraße/Königswinterer Straße" im Stadtteil Oberpleis in Königswinter

*Rechtsgrundlagen*

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

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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).