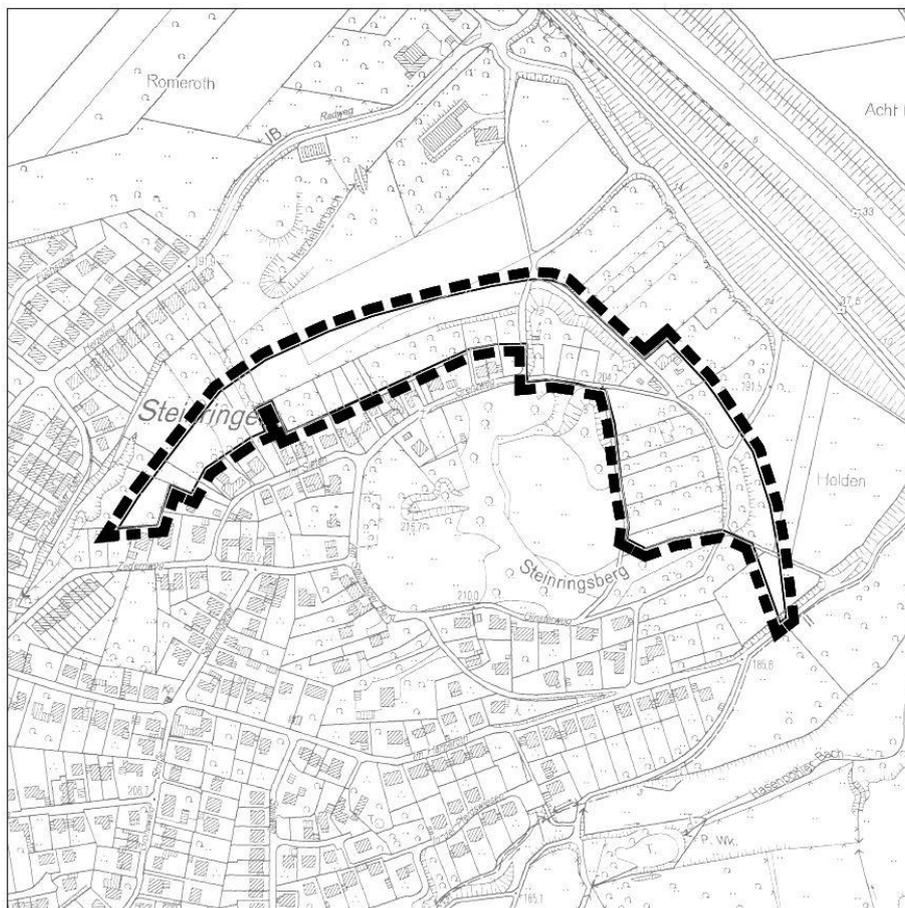




**85. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich
» Thomasberg, Nördlich Steinringer Berg«**
Begründung gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch
Fassung zum Änderungsbeschluss



Inhalt

Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte der 85. Flächennutzungsplanänderung

1	Planungsanlass, Planungsziele, Erfordernis der Planung.....	3
2	Planungsalternativen	3
3	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes.....	3
4	Darstellungen im Flächennutzungsplan	5
5	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
6	Verfahren	7
7	Planinhalte - Darstellungen.....	8
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
9	Landschaftspflegerischer Ausgleich	9
10	Umweltbelange	9
11	Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung	9
12	Rechtsgrundlagen.....	9

1 Planungsanlass, Planungsziele, Erfordernis der Planung

Am 08.07.2013 hat der Rat der Stadt Königswinter durch den Beschluss Nr. 454/13 den Bebauungsplan Nr. 60/10-12 „Thomasberg, östlich der Siebengebirgsstraße“ mehrheitlich in einem Teilbereich aufgehoben. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes zum 18.07.2013 rechtswirksam. Dieser Bebauungsplan wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht umgesetzt.

Der Bebauungsplan berücksichtigte in seinen Festsetzungen eine geplante Umgehungsstraße (L 83 n). Die im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Gewerbe- und Wohngebiete sollten an die Umgehungsstraße anschließen. Jedoch hat der Landschaftsverband seine Planungen für den Bau einer Umgehungsstraße aufgegeben. Deshalb konnten die Baugebiete, deren Erschließung auf die geplante Umgehungsstraße ausgerichtet war, nicht mehr plangemäß umgesetzt werden. Für diese Baugebiete war eine Anpassung des Planungsrechtes an die geänderte Situation erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für den aufgehobenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 60/10-12 „Thomasberg, östlich der Siebengebirgsstraße“ noch ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) und ein Gewerbegebiet (GE) dar. Die Flächen des ursprünglich geplanten Gewerbegebietes an der Ostflanke des Steinringer Berges liegen zudem zu einem großen Teil im Landschaftsschutzgebiet. Die ursprünglich geplanten Nutzungen wurden an dieser Stelle nicht umgesetzt und werden auch nicht mehr weiterverfolgt.

Aufgrund dessen soll diesen veränderten Tatsachen mit der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen werden. Der Flächennutzungsplan soll durch die Änderung dem Status-Quo angepasst werden.

2 Planungsalternativen

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 Flächennutzungsplanes eine Alternativenprüfung vorzunehmen und die Standortwahl zu begründen.

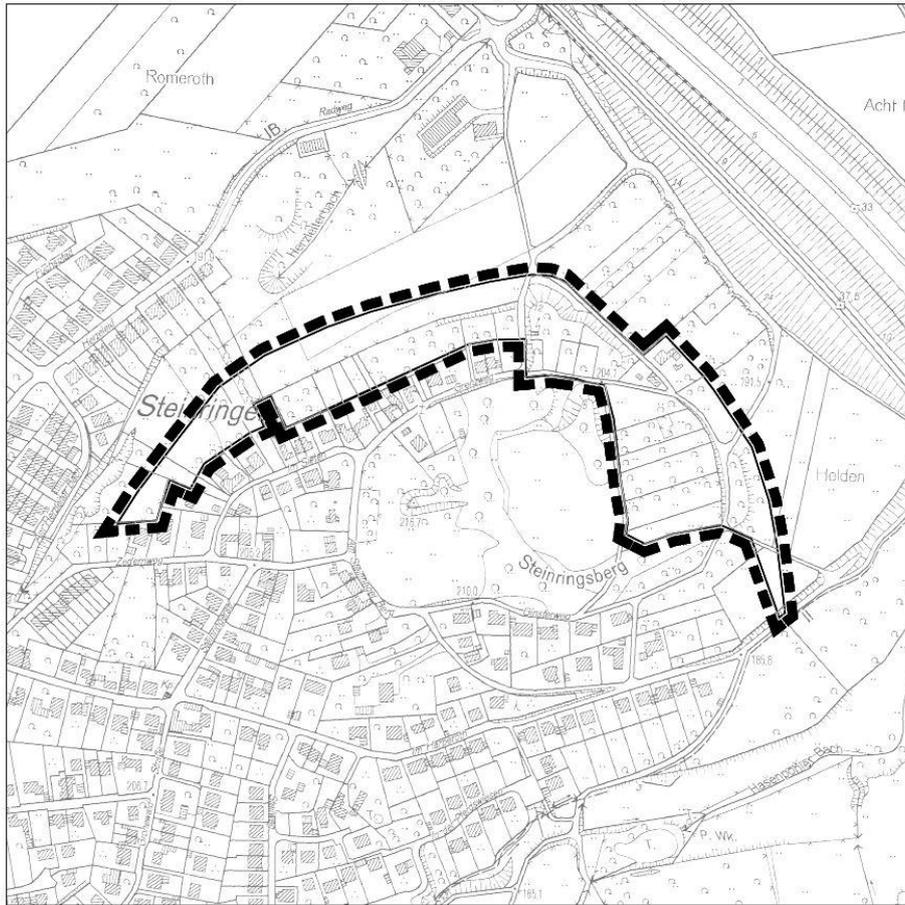
Bedingt durch das mit der Planung verfolgte Ziel, das Allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet und das Gewerbegebiet in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ zu überführen, bestehen weder grundsätzliche Alternativen, noch alternative Standorte.

3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst rund 4,5 ha. Davon sind jeweils rund 2,0 ha als Wohn- bzw. Gewerbegebiet und 0,5 ha als Mischgebiet dargestellt. Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtteils Thomasberg, westlich der A 3.

Der Geltungsbereich der Änderung wird in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt. Nördlich, östlich und teilweise südlich wird der Geltungsbereich durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Südlich des Geltungsbereiches, in den Bereichen Zedernweg, Im Siefen und Am Steinringer Berg, befindet sich Wohnbebauung.

85. Flächennutzungsplanänderung – Begründung Teil I



Geltungsbereich der 85. Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der 85. Flächennutzungsplanänderung liegt im südwestlichen Bereich im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006. Es ist nicht zu erwarten, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes sich auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nachteilig auswirkt.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich der 85. Flächennutzungsplanänderung in unmittelbarer Nähe zum räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung über das Naturschutzgebiet Siebengebirge: Das Naturschutzgebiet Siebengebirge schließt südöstlich der Straße „Im Harperoth“ an den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung an. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Naturschutzgebiet Siebengebirge nicht beeinträchtigt.

Die Naturschutzgebietsgrenze ist an dieser Stelle nicht identisch mit der Grenze des FFH-Gebietes (Natura-2000-Gebiet). Das FFH-Gebiet Siebengebirge liegt mehr als 300 m entfernt, sodass von einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes nicht ausgegangen werden muss.

Die gesamte Fläche des Änderungsbereiches liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Thomasberg innerhalb der Wasserschutzzone IIIA (WSG IIIA). Durch die Flächennutzungsplanänderung wird das geplante Wasserschutzgebiet Thomasberg nicht beeinträchtigt. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung getroffenen Regelungen, Genehmigungspflichten und Verbotstatbestände sind weiterhin zu beachten.

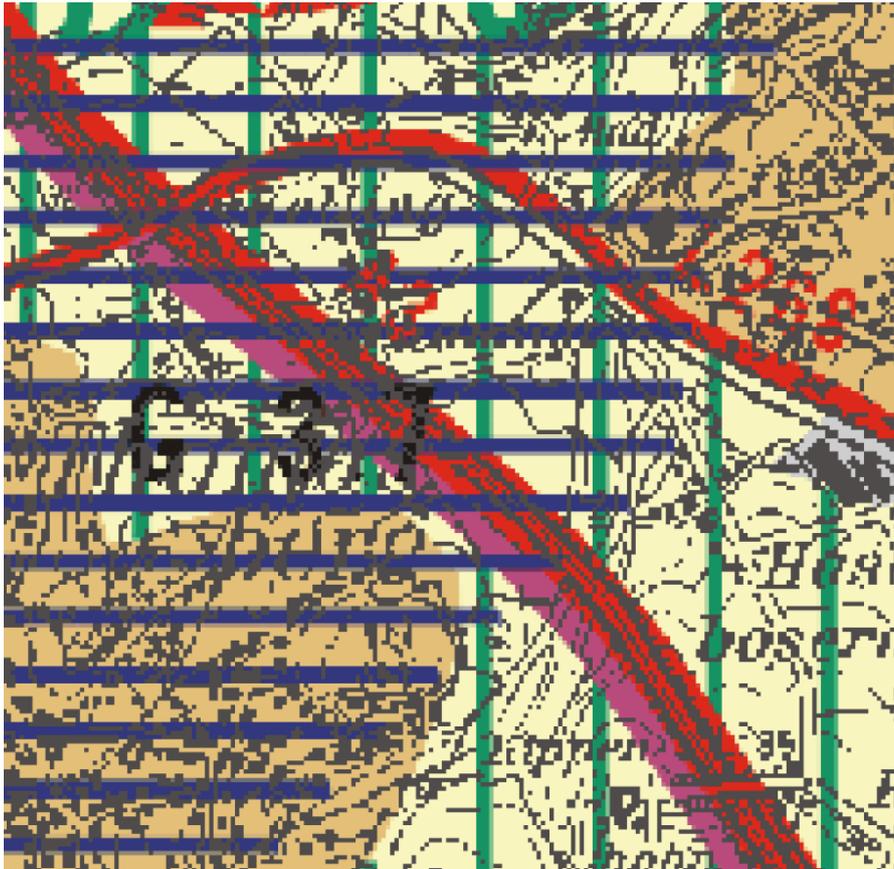
Die Landschaft weist eine abwechslungsreiche Geländestruktur mit hoher landschaftlicher Vielfalt auf. Sie bildet einen Übergangsbereich zwischen Siebengebirge und Pleiser Hügelland. Das Landschaftsbild wird u. a. durch die weithin sichtbare bewaldete Kuppe des Steinringer Berges und den Siefen des Herzleiterbaches mit seinen begleitenden Vegetationsstrukturen geprägt. Die Landschaft wird aber auch durch die Eisenbahnschnellfahrstrecke und die parallel geführte Bundesautobahn A 3 geprägt.

Die Kuppe des Steinringer Berges ist bewaldet. Der Steinringer Berg wurde bis in die 1930er Jahre als Steinbruch genutzt. Im Anschluss wurden bis 1974 Abfälle in die Grube des Steinbruchs eingebracht. Danach ist die Deponie mit einer Lehmschicht abgedeckt und bepflanzt worden. Verschiedene Gasbrunnen führen entstehende Deponiegase kontrolliert ab.

4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im seit dem 23. April 1974 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter wird das Plangebiet zum Teil als Allgemeines Wohngebiet, als Mischgebiet und als Gewerbegebiet dargestellt. Das dargestellte Mischgebiet sowie ein kleiner Bereich des Allgemeinen Wohngebietes liegen im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche. Diese hat ihren Ursprung aus dem Betrieb des Steinbruches. Des Weiteren zeigt der Flächennutzungsplan im südöstlichen Teil des Plangebietes eine Umgrenzung für Landschaftsschutzgebiete.

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Süden schließen sich Flächen des „Allgemeinen Wohngebietes“ und im Westen eine größere Grünfläche an.



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

6 Verfahren

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 29.05.2019 das Verfahren zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes „Thomasberg, Nördlich Steinringer Berg“ eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 08./09.06.2019 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.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 08./09.06.2019 sind die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung mit dem 17.06.2019 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt worden. 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 Öffentlichkeit hatte bis zum 19.07.2019 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.06.2019 frühzeitig an der Änderung dieses Flächennutzungsplanes beteiligt worden.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 14.01.2020 den Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an dem Bauleitplanverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 8./9.02.2020 sind die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung mit dem 17.02.2020 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden. 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 Öffentlichkeit hatte bis zum 20.03.2020 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 14.02.2020 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt worden. Sie konnten mit Frist bis zum 20.03.2020 zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans Stellung nehmen.

Aufgrund der Delegation nach § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW hat der Haupt-, Personal- und Finanzausschuss des Rates der Stadt Königswinter in seiner Sitzung vom 25.05.2020 die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen vollzogen. In der gleichen Sitzung wurde der Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst.

7 Planinhalte - Darstellungen

Im Rahmen der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung in dem beschriebenen Geltungsbereich geändert werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im dem Plangebiet bisher Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet dar.

Die Entwicklung der Fläche wird nicht mehr verfolgt, sodass die Notwendigkeit besteht, die Darstellung dem Status-Quo anzupassen, d.h. die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches soll als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist derzeit teilweise von der Straße „Am Steinringer Berg“ erschlossen. Teilweise sind einzelne Bereiche durch landwirtschaftliche Wege erreichbar. Ein großer Bereich des Planungsgebietes ist derzeit nicht erschlossen.

Der im Jahr 2013 aufgehobene Bebauungsplan Nr. 60/10-12 „Thomasberg, östlich der Siebengebirgsstraße“ berücksichtigte in seinen Festsetzungen eine geplante Umgehungsstraße (L 83 n). Diese Straße diente dem Zweck, das Allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet und das Gewerbegebiet zu erschließen. Zwischenzeitlich wurde die Planung für den Bau der Umgehungsstraße aufgegeben.

Durch den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung verläuft aus Richtung Nordwesten in Richtung Südosten eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH / GasLINE GmbH. Weitere Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in dem Plangebiet nicht.

Da sich im Gegensatz zum derzeitigen Zustand des Plangebietes durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Änderungen in Bezug auf die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ergeben, wird durch die Flächennutzungsplanänderung keine Änderung bei der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung begründet. Somit hat die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Auswirkungen auf die Erschließung und die Ver- und Entsorgung.

9 Landschaftspflegerischer Ausgleich

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche, die derzeit als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet dargestellt ist, in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Somit wird eine zuvor für die Bebauung vorgesehene Fläche in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ überführt. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass dadurch Eingriffe in Natur und Landschaft begründet werden, da die Darstellung des Flächennutzungsplanes lediglich dem Status-Quo angepasst wird (siehe separater Umweltbericht).

10 Umweltbelange

Die Ergebnisse der Untersuchung der Umweltbelange sind in dem Umweltbericht erläutert, der gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet (s. Teil II – Umweltbericht).

11 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Gemäß § 2a BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen eines Bauleitplanes darzustellen. Da im Wesentlichen durch die Flächennutzungsplanänderung der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden soll, ergeben sich durch die Flächennutzungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen.

12 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 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 1990 - PlanZV) 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.