

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 20/3 S

"Sumpfweg - Süd"

Stadt Königswinter

Gemarkung: Niederdollendorf

Flur: 2

Größe des Plangebietes 14,98 ha

Stand: 30. Aug. 1979

1. Allgemeines

Innerhalb der Gesamtstadt Königswinter bildet die Rheintalzone den eigentlichen Siedlungsschwerpunkt mit starker Konzentration von Einwohnern, Arbeitsplätzen und zentralörtlichen Einrichtungen.

Die anhaltende Funktionsverdichtung im zentralörtlichen und Wohnbereich sowie im Erholungs- und Verkehrsbereich beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit der Gesamtstadt. Es ist daher dringend erforderlich, daß die einzelnen Funktionsbereiche der Stadt in ihrem erhaltenswerten Bestand durch Maßnahmen der städtebaulichen Ordnung gesichert und notwendige Erweiterungen und Neuentwicklungen gefördert werden.

Die Landesplanung und Stadtentwicklungsplanung stimmen darin überein, daß sie für die weitere bauliche Entwicklung der Rheintalzone relativ enge Grenzen setzen. Bei einem derzeitigen Einwohnerstand von 15.000 EW wird die maximale Aufnahmefähigkeit mit 16.000 EW angenommen.

2. Begründung der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 20/3 liegt im Plangebiet des von der ehemaligen Gemeinde Niederdollendorf aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 20/1, der in diesem Bereich nur teilweise genehmigt wurde. Dieser Plan genügt den heutigen Anforderungen an die Bauleitplanung nicht mehr, da er lediglich die Baugebietsbegrenzungen und die Art der baulichen Nutzung festlegt.

Um jedoch die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf der Grundlage eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG beurteilen zu können, und das ist Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, war die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20/3 erforderlich.

Dieser Plan enthält Festsetzungen, die sogar über die in § 30 BBauG geforderten Mindestfestsetzungen hinausgehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20/1 im Bereich des mit 3 bezifferten Gebietes treten mit der Rechtswirksamkeit des neuen Bebauungsplanes Nr. 20/3 außer Kraft.

Die Möglichkeiten der Eigenentwicklung wie auch der Zuwanderung sind in den Orten der Rheintalzone sehr gering. Nach den verfügbaren Flächen sind Entwicklungsmöglichkeiten nur in Nieder- und Oberdollendorf gegeben. Im Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter sind Entwicklungsflächen von insgesamt 24,1 ha für Wohnnutzung und 9,6 ha Mischnutzung für die Rheintalzone vorgesehen. Hiervon entfallen auf die Parkzone zwischen Kernstadt und Niederdollendorf etwa 6,0 ha noch bebaubare Fläche bei einer Gesamtfläche für Wohnnutzung (einschließlich Altbaubestand) von etwa 15,0 ha.

Die Parkzone umfaßt das attraktivste Entwicklungsgebiet der Stadt. Hier soll unter Erhaltung des wertvollen Baumbestandes und Freilassung einer breiten Ufergrünzone eine lockere in Teilen bis zu dreigeschossige Bebauung entstehen. Damit kann die Fortsetzung einer starken baulichen Verdichtung in diesem Bereich verhindert werden.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen für diesen Bereich soll die genannten Maßnahmen sichern und in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach ihrer objektiven Gewichtigkeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die Parkzone einleiten.

Der Planbereich Nr. 20/3 S, "Sumpfweg - Süd" hat eine Gesamtfläche von etwa 14,98 ha.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich Wohnbaufläche ausweist.

3. Erläuterung des Konzeptes für den Bebauungsplan

3.1 Erschließung

Das Plangebiet wird westlich vom Rhein und östlich von der Bundesstraße Nr. 42 begrenzt.

Die Erschließung erfolgt über zwei Planstraßen mit Wendehammer ($r = 9,0$ m). Die südliche Planstraße hat zwei Anbindungen an

die B 42. Die Planstraße B bildet mit der Straße "In der Rheinau" einen Kreuzungspunkt. Nördlich davon verbindet die Planstraße C die B 42 mit der Planstraße B, die in einem Wendehammer endet.

⑧ (siehe unten)

An der nördlichen Grenze des Plangebietes schließt sich die Planstraße A an die vorhandene "Schönsitzstraße" an.

Eine weitere Erschließung zwischen den Straßen B und C erfolgt über einen Wohnweg ($b = 5,0$ m).

Innerhalb der von den Erschließungsstraßen und der B 42 begrenzten Bauzonen werden die Gebäude teilweise über Fußwege ($b = 3,0$ m) erschlossen. Die Fußwege können von Notdienstfahrzeugen befahren werden.

Profilbreiten der Straßen und Wege

Planstraßen A, B und C		8,5 m
- Fahrbahn	5,5 m	
- 2 x Gehweg	1,5 m	

Wendeanlagen \varnothing 18,0 m

Planstraße C wird auf 5,50 m (Mischprofil) verschmälert. ⑧ Sie wird nicht mehr an die Hauptstraße angebunden, sondern endet mit einem Wendehammer ($r = 9$ m).

Nach dem Ausbau der K 4 östlich des Bebauungsplangebietes sollte an der Einmündung der Parkstraße in die Hauptstraße ein Stoppschild angebracht werden, um die Sicherheit des Verkehrs zu ermöglichen. ⑩

Von den Gemeinschaftstiefgaragen, die zwischen der "Hauptstraße" und der Planstraße B liegen, soll keine Zufahrt zur Hauptstraße möglich sein, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden. ⑪

3.2 Ruhender Verkehr

An den öffentlichen Straßen und deren Wendeanlagen sind PKW-Parkplätze als Parallel- oder Senkrechtstände in ausreichender Zahl angeordnet. Insgesamt sind es 74 Parkplätze.

Innerhalb der Wohnbauflächen, in denen eine ein- oder zweigeschossige Bauweise zulässig ist, sind mindestens $\frac{1,5}{2}$ Einstellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

In den Bereichen der dreigeschossigen Bebauung sind Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Im Baugenehmigungsverfahren sind mindestens $\frac{1,5}{2}$ Einstellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Hiervon sind mindestens $1, \frac{0}{8}$ Einstellplätze je Wohneinheit unterirdisch bzw. unter den Gebäuden und max. 0,5 Stellplätze je Wohneinheit oberirdisch anzulegen.

Mit dieser Maßgabe und der Festsetzung, daß Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als unterirdische Garagen zulässig sind, wird der "Ruhende Verkehr" weitgehend unter Terrain angeordnet und somit keinen störenden Einfluß auf den Wohn- und Erholungswert im Plangebiet ausüben.

3.3 Bebauung

Topographisch präsentiert sich das Plangebiet als Ebene ohne Erhebungen oder Neigung. Lediglich im Bereich des Ufergrünzuges fällt das Gelände leicht ab zum Rhein hin.

Die mittlere Geländehöhe liegt im Bereich der rheinparallelen Führung der Wohnsammelstichstraßen bei 54,0 m über NN. Diese Trassenführung entspricht der gesetzlichen Hochwasser- und Abflußgrenze. Die natürliche Überschwemmungsgrenze bei Rheinstrom km 647,0 (mittlerer Planbereich) liegt bezogen auf das "Höchste Hochwasser" HHW 1926 bei 54,60 m über NN.

Wohnbebauung

Der zwischen Rhein und den geplanten Wohnsammelstichstraßen liegende Bereich wurde in den 60er Jahren aufgeschüttet und wird in einer Bautiefe zu den Planstraßen A und B als "Reines Wohngebiet" (WR) einer offenen, eingeschossigen Flachdachbebauung zugeführt.

Östlich der Wohnsammelstichstraßen gliedert sich die Bebauung um den als erhaltenswert festgesetzten Baumbestand von zweigeschossiger offener Bauweise im "Reinen Wohngebiet" (WR) bis hin an einen 20 m tiefen Immissionsschutzstreifen (Pflanzgebot) in dreigeschossiger offener Bauweise im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA).

Die Ausweisung der GRZ sieht nur 0,3 vor. In Verbindung mit der Maßgabe, daß die Einzelgrundstücke nicht kleiner als 800 m² anzulegen sind, soll mit dieser Festsetzung eine transparente, gestaffelte Bebauung erreicht werden.

~~Bei Gebäuden ab 3 Geschossen sind nur Flachdächer zulässig.~~

Für das gesamte Plangebiet sind neben Einzel- und Doppelhäusern nur Hausgruppen in offener Bauweise zulässig (max. 30 m Länge).

Hiermit wird eine lockere, durchgrünte Wohnbebauung vom Typ der Gartenstadt erreicht und eine harmonisierende Abstimmung zu dem vorhandenen Altbaubestand gefunden.

Insgesamt wird der Charakter der Parkzone durch die Sicherung des Baumbestandes erhalten (s. Baumbestandsschutzplan).

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Im südwestlichen Planbereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier soll die Schaffung von bürgerhausähnlichen Einrichtungen ermöglicht werden. Im Zuge einer Anschlußplanung soll in dem südlich angrenzenden Gebiet ein Bootshafen ausgewiesen werden.

Weitere Spielmöglichkeiten sind in der Uferparkzone (ca. 27.000 m²) gegeben.

4. Flächenbilanz

4.1 Gesamtfläche des Plangebietes	14,98 ha
4.2 Wohnbauflächen gesamt (52,7 % der Gesamtfläche)	7,89 ha
hiervon: überbaubar	2,70 ha
nicht überbaubar	5,19 ha

Von der Gesamtfläche sind 18,0 % überbaubar.

4.3 Gemeinbedarfsfläche	0,31 ha
das entspricht 2,1 % der Gesamtfläche	
4.4 Grünflächen (incl. Kinderspielplätze)	5,78 ha
das entspricht 38,6 % der Gesamtfläche	
4.5 öffentliche Verkehrsfläche insgesamt	1,00 ha
das entspricht 6,6 % der Gesamtfläche	

5. Dichte

5.1 Zahl der Wohneinheiten insgesamt	248 WE
- vorhanden	73 WE
- geplant	175 WE
5.2 Zahl der Einwohner insgesamt	750 EW
- vorhanden	225 EW
- geplant	525 EW

5.3 Siedlungsdichte

$$\frac{\text{Einwohner}}{\text{Planbereich}} = \frac{750 \text{ EW}}{14,98 \text{ ha}} = 50 \frac{\text{EW}}{\text{ha}}$$

5.4 Dichte der öffentlichen PKW-Parkplätze an Straßen

$$\frac{\text{Summe der Parkplätze}}{\text{Wohneinheiten im Plangebiet}} = \frac{74}{248} = 0,30 \frac{\text{P}}{\text{WE}}$$

6. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

6.1 Grunderwerb	500.000,00 DM
6.2 Ausbau der Straßenverkehrsflächen, Beleuchtung, Wasserver- und -entsorgung	3.850.000,00 DM
6.3 Kinderspielplätze	130.000,00 DM
	<hr/>
Überschlägliche Gesamtkosten	4.480.000,00 DM
	<hr/> <hr/>

Die Stadt erhebt zur teilweisen Deckung dieser Kosten Erschließungsbeiträge und Abgaben nach Maßgabe der §§ 127 ff. BBauG sowie des Kommunalabgabengesetzes.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahme, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Wenn ein anderer Lastenausgleich zwischen den privaten Interessen nicht möglich ist, so wird ein Ausgleich durch ein Umlegungsverfahren (§§ 45 ff. BBauG) angestrebt.

8. Finanzierung

Die erforderlichen Mittel werden im Investitionsplan der Stadt Königswinter berücksichtigt.

9. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem aufgrund der Lage im bzw. am Überschwemmungsgebiet. Der Schmutzwasserkanal geht zur Kläranlage Dollendorf.

10. Überschwemmungsgebiet

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Für geplante Baumaßnahmen ist eine generelle Genehmigung beim Regierungspräsidenten in Köln beantragt. Sollte sie nicht genehmigt werden können, so bedürfen die geplanten Baumaßnahmen einer Einzelgenehmigung

gemäß § 113 LWG durch den Regierungspräsidenten Köln.

Die Gebäude sind in ihren Untergeschossen und Heizungsanlagen auf die Erfordernisse einer Lage im Überschwemmungsgebiet auszurichten.

11. Erhaltung des Baumbestandes -
Grünrahmenplan

Im Bebauungsplanbereich stehen sehr viele erhaltenswerte Bäume. Hierbei handelt es sich um seltene und/oder alte Einzelbäume bzw. Baumgruppen. Sie sind für das Rheinufer von sehr hoher Bedeutung. Aus dem Grunde müssen sie erhalten werden. Die weitere Grüngestaltung des Rheinufers bedarf einer genauen Bestimmung der Arten und der Standorte von Baum- und Strauchanpflanzungen, um den heutigen Charakter der Grünflächen weitestgehend zu erhalten.

Als Anlage sind dieser Begründung eine Aufstellung der erhaltenswerten Bäume und ein Plan beigelegt (Plan Nr. 2), aus dem der Standort der schützenswerten Bäume und die Numerierung der Aufstellung hervorgehen.

Der Grüngestaltungsplan hat die Plannummer 3. Er wird als Anlage zum Textteil gesehen.