

B E G R Ü N D U N G

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3 S
"Sumpfweg Süd"

für den Bereich
"Am Rheinufer/Am Werth"

Stadt Königswinter
Gemarkung: Niederdollendorf
Flur: 2

Stand: Mai 1997

1. Begründung zur Planänderung

Am 25.11.1981 wurde der Bebauungsplan Nr. 20/3 S "Sumpfweg Süd" bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich. Das mit der Bekanntmachung beendete Aufstellungsverfahren dauerte 6 Jahre. Schon damals bestanden die Schwierigkeiten in der Ausweisung der Bauflächen, der Ausnutzung der Baugrundstücke, dem Abstand der Freiflächen zum Rhein, dem Erhalt von Bäumen u.a.

Die Hauptstraße war zu dem damaligen Zeitpunkt noch Bundesstraße und in dem Bereich südlich von Niederdollendorf und nördlich der Königswinterer Altstadt als "Freie Strecke" deklariert. Aus diesem Grunde war es nicht möglich, eine Erschließung der neuen Bauflächen von der Hauptstraße aus vorzunehmen. Die Erschließungsfunktion sollte über zwei Stichstraßen als Verlängerung der Schönsitzstraße und der Johannes-Albers-Allee vorgesehen werden. Sie sollten in etwa auf der alten Sumpfwegtrasse, dem seit langen Zeiten bestehenden Uferweg, geführt werden. Um diese Erschließung wirtschaftlich durchzuführen, wurde zum Rhein hin eine eingeschossige Bebauung, östlich der Planstichstraßen zwei- bzw. an der Hauptstraße dreigeschossige Bebauung vorgesehen.

Sehr lange Zeit fand sich kein Bauinteressent für diesen Bereich. Erst 1989 zeigten Bauträger ein konkretes Interesse, diese fast einem einzigen Eigentümer gehörenden Flächen, allerdings mit einem anderen Konzept als im Bebauungsplan vorgesehen, zu bebauen. Diese andere Konzeption führte dazu, daß ein Änderungsverfahren für Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt wurde. Die inzwischen erfolgte andere Einstellung zu Belangen der Landschaft und die Entwicklung der ungenutzten Bauflächen in ökologischer Hinsicht führten dazu, daß die Bürger, der Rat der Stadt Königswinter und die Träger öffentlicher Belange die Notwendigkeit erkannten, die Flächen bis zur Sumpfwegtrasse sowie das sogenannte Wäldchen von jeglicher Bebauung freizuhalten, zu schützen und einen Ausgleich für die entgangenen Bauflächen durch Erhöhung der Geschossigkeit um jeweils ein Geschoß zwischen der Hauptstraße und der zu entfallenden Planstichstraße aufzunehmen.

Der Beschluß des Bundestages zum Hauptstadtstandort führte zunächst zur einer gewissen Beruhigung in der Nachfrage nach Wohnungsbau im Stadtgebiet Königswinter, somit auch zu einem Stillstand in der Weiterbearbeitung des zu ändernden Bebauungsplanes. Königswinter jedoch gehört zu den Gemeinden, in denen ein dringender Wohnbedarf zu decken ist. Aus diesem Grunde und dem der verstärkten Nachfrage von Bauinteressenten nach Baugrundstücken wird das Änderungsverfahren weitergeführt.

Der Änderungsbereich liegt im dargestellten Wohnsiedlungsbereich des Gebietsentwicklungsplanes, Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis (GEP). Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt für den gesamten Bereich Wohnbauflächen dar. Sämtliche Grünflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unterliegen der "Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Rhein-Sieg-Kreis vom 4. Juli 1986".

Das Änderungsgebiet wird begrenzt im Osten durch die Hauptstraße, im Süden durch die südliche Grenze des Bebauungsplanes "Sumpfweg Süd", im Westen durch Parzellengrenzen, die östlich der städtischen Grundstücke verlaufen, auf denen die Rheinuferpromenade sich befindet, und im Norden durch die südliche Grenze der Bebauung an der Parkstraße. Diese 1. Änderung trägt den Namen "Am Rheinufer/Am Werth".

2. Erläuterung des Konzeptes für den Bebauungsplan

2.1 Erschließung

Die Bundesstraßenfunktion der Hauptstraße wurde durch den Neubau der B 42 aufgehoben. Die Hauptstraße hat heute nur noch Landesstraßenfunktion (L 193). Auch auf der östlichen Seite der Hauptstraße sind Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese werden von der Hauptstraße aus bei einer späteren Planung erschlossen werden müssen. Aus diesem Grunde ist es in Absprache mit dem Straßenbaulastträger, dem Rhein. Straßenbauamt, möglich, die Erschließung für den Änderungsbereich zum geringen Teil von der Hauptstraße aus vorzusehen, zum größeren Teil durch die Ausbildung einer Wendeanlage am nördlichen Ende der Johannes-Albers-Allee.

Die innere Erschließung des Baugeländes soll im Zusammenhang mit den sonstigen Außenanlagen vorgenommen werden. Die Tiefgaragen und Wohngebäude sollen über die zu verlängernde Johannes-Albers-Allee erschlossen werden. Nur die Anfahrt für die Besucherstellplätze, die Andienung für die Versorgung und die Pflegestation sowie die Müllentsorgung kann über eine private Zufahrt von der Hauptstraße aus erfolgen. Eine Überfahrmöglichkeit zu den südlichen Gebäuden darf nur im Notfall für die Feuerwehr oder die Entsorgungsfahrzeuge möglich sein. Durch z.B. Absperrpfähle kann dies gesichert werden.

Der bei der Stadt Königswinter vorzulegende Außengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Da auch die Baumöglichkeiten im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes "Sumpfweg Süd" entfallen, ist dort die Ausbildung einer Planstichstraße ebenfalls nicht mehr notwendig. Da die Straße "Rheinufer" nördlich der Schönsitzstraße ihre Gemeindestraßenfunktion aufgeben soll (siehe nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 20/3 N "Sumpfweg Nord"), muß am westlichen Ende der Schönsitzstraße eine Wendeanlage gebaut werden.

Im Verlauf der Sumpfwegtrasse liegen die Hauptversorgungsleitung des Wahnbachtalsperrenverbandes sowie der Schmutzwasser-Transportsammler S der Stadt Königswinter, die durch nicht überbaubare und mit anderen Rechten versehene Schutzstreifen gesichert sind.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Im südlichen Teil der möglichen Bauflächen liegen mehrere Abwasserleitungen der Stadt. Im Zuge der Neuplanung müssen diese verlegt werden. Das bedarf einer Abstimmung mit der Stadt Königswinter nach Durchführung eines hydraulischen Gutachtens. Hierbei ist ebenfalls auf die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Nichtüberbaubarkeit und Befahrbarkeit der Trassen ohne größere Schäden zu achten.

Die Sumpfwegtrasse, die heute im städtischen Eigentum ist, ist ein traditioneller Spazierweg am Rheinufer. Auch die westlich davon liegenden Wiesen werden seit vielen, vielen Jahren durch die Bevölkerung genutzt. Diese Nutzungsmöglichkeiten sollen beibehalten werden. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, daß für die Allgemeinheit ein Gehrecht auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen besteht. Es bietet sich an auf den sowieso freizuhaltenen Leitungstrassen. Das muß in einem Grüngestaltungsplan, der Bestandteil der Baugenehmigungen wird, nachgewiesen werden.

2.2 Ruhender Verkehr

Da in diesem Gebiet höherwertiges Wohnen entstehen wird, sind für die Wohnungen jeweils mindestens 1,5 Stellplätze vorzusehen. Davon sollen mindestens 1,0 Stellplätze in unterirdischen Gemeinschaftsgaragen untergebracht werden. Für die Wohnungen des betreuten Wohnens, die Seniorenwohnanlage und den Pflegebereich soll ebenfalls die überwiegende Zahl der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen bereitgestellt werden. Auch die Anlage der sonstigen Stellplätze soll auf den überbaubaren Flächen oder den für die Stellplätze bzw. Garagen ausgewiesenen vorgesehen werden. Diese Festsetzung soll die Versiegelung eingrenzen und das Landschaftsbild schonen.

2.3 Bebauung

Besonders im westlichen Bereich des Wohngebietes wird abweichende Bauweise festgesetzt. Aufgrund der erforderlichen Funktionalität der geplanten Seniorenwohnanlage ist es notwendig, die einzelnen mehrgeschossigen Baukörper mit eingeschossigen Bauteilen zu verbinden. Somit wird ein witterungsunabhängiges fußläufiges Erreichen von Wohnen, Essen, Arzt u.a. ermöglicht. Die Gesamtbaukörperlänge liegt mit den Verbindungsgängen bei über 100 m.

Um die Blickbeziehungen und Luftbewegungen möglichst wenig einzuschränken, sind die Verbindungsbauten nur eingeschossig in leichter Konstruktion auszuführen.

Die Festsetzung der Firsthöhen der einzelnen überbaubaren Bereiche unterstützt die Möglichkeit, daß die vorhandenen Bäume, die überwiegend weit höher als 15 m sind, weiterhin dominierend sind und der Blick frei vom Rheinufer zum Petersberg, Drachenfels und den sonstigen Siebengebirgshängen wandern kann, so daß das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.

2.3.1 Westlich der Hauptstraße ist ein "Reines Wohngebiet" vorgesehen, das Gebäude bis zu 4 Vollgeschossen und einer Firsthöhe von max. 15 m über der bestimmten Höhenlage der Hauptstraße (54.85 m üNN) zuläßt. Durch diese Beschränkung sind die Gebäude niedriger als die Baumkronen der vorhandenen Bäume. Auch Staffelgeschosse oder Dachgeschosse, die max. so hoch wie die maximale Firsthöhe sind, sind zulässig.

Auf den Grundstücken mit vorhandener Bebauung soll mögliche Neubebauung sich an diese anpassen, deshalb soll sie nur zweigeschossig werden.

Vier Gebäude stehen unter Denkmalschutz, weil sie ein prägendes Merkmal für die Zeit um die Jahrhundertwende sind, in der begüterte Familien sich eine Villa am Rhein mit Blick auf Drachenfels und Petersberg bauten. Ein Um- oder Anbau sowie erforderliche Renovierungen sind mit dem Rhein. Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

2.3.2 Die noch weiter westlich gelegenen Bauflächen sind ebenfalls als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Um einen sehr ruhigen Wohncharakter zu erhalten, die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, sind nur die Ausnahmen lt. § 3, Abs. 3 der Baunutzungsverordnung wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Hier sind maximal 3 Vollgeschosse mit Dach- oder Staffelgeschosß und einer maximalen Firsthöhe von 66,85 üNN zulässig. Dadurch erfolgt eine Abstufung der Gebäudehöhen zum Rhein hin.

2.3.3 Da im nördlichen und westlichen Bereich des Änderungsgebietes eine Seniorenwohnanlage geschaffen werden soll, gilt selbstverständlich der Abs. 4 des § 3 Baunutzungsverordnung, der Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zu den allgemein zulässigen Wohngebäuden zählt.

2.3.4 Dachflächenfenster sollen auf den dem Rhein zugewandten Gebäudeseiten nicht eingebaut werden, um die Blendwirkung für die Schifffahrt und das gegenüberliegende Rheinufer gering zu halten.

3. Grünflächen

Das Wäldchen sowie die Flächen auf und westlich der Sumpfwegtrasse sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen sind größtenteils private Grünflächen, weil sie als Ausgleich für die östlich der Sumpfwegtrasse doch relativ dicht beieinander ausgewiesenen überbaubaren Flächen erforderlich sind. Da mittendrin die Sumpfwegtrasse als traditioneller Spazierweg verläuft, sollte der Allgemeinheit möglichst in ähnlicher Lage nahe dieser privaten Grünflächen ein Gehrecht in Form eines Weges zugestanden werden.

Aus dem Grünordnungsplan, den textlichen Festsetzungen sowie dem Landschaftspflegerischen Begleitplan gehen Ausgleichsmaßnahmen besonders für diese Flächen als Ausgleich für die konzentrierte Ausnutzung der Bauflächen hervor. Sie verbessern das Landschaftsbild am Rhein, das durch die Neubebauung gegenüber dem heutigen Zustand geändert wird.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu den Ausgleichsmaßnahmen wurde auch schon in dem Punkt 3 "Grünflächen" Stellung genommen.

Die Beschränkung der zulässigen Grundfläche, der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind Maßnahmen, die zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft getroffen sind. Die Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken verhindert eine zu kleinteilige Aufteilung dieser Bauflächen, die in der Umgebung nicht vorhanden ist. Die Ausführung von Gehwegen, Stellplätzen, Zufahrten u.a. soll so wenig wie möglich zu einer Versiegelung des Bodens führen. Auch die Beseitigung von Niederschlagswasser im Trennsystem durch den nahegelegenen Rheinauslaß ist als Ausgleichsmaßnahme für die durch die Gebäude versiegelte Bodenoberfläche anzusehen.

All diese Maßnahmen sind in einem Gestaltungsplan für die Außenanlagen und in der Entwässerungsplanung mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen und bedürfen der Genehmigung durch die Stadt Königswinter.

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Sumpfweg Süd" wird teilweise überdeckt durch die Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes. Da diese Festsetzung gemäß Landschaftsgesetz keinen Bestand haben kann, werden diese Fläche sowie die weiteren in dem Änderungsverfahren unbebaut bleibenden Flächen als Fläche für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Nach dem Satzungsbeschluß durch den Rat der Stadt Königswinter muß ein entsprechendes Aufhebungsverfahren für die Landschaftsschutzgebiete durchgeführt werden.

Der landschaftspflegerische Begleitplan des Büros Smeets + Damaschek ist auf der Grundlage eines Vorentwurfes zu diesem Änderungsverfahren aufgestellt worden. Die grundsätzlichen Aussagen darin können auch für den Änderungsbebauungsplan übernommen werden. Die überbaubaren Flächen der Wohngebiete sowie die Verkehrsflächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die als mögliche Versiegelungsflächen anzusehen sind, sind etwa gleich groß wie diejenigen, die nun zur Versiegelung anstehen. Da hier jedoch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes anstehen, sind Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Sie sollten zum größten Teil schon zu Baubeginn durchgeführt sein, damit ein gewisser Sichtschutz entstehen kann und die zeitliche Pause zwischen Eingriff und Ausgleich nicht zu groß ist.

5. Ver- und Entsorgung, Überschwemmungsgebiet

Die Beseitigung des Schmutzwassers dieses Gebietes findet im Trennsystem zum Klärwerk Dollendorf statt (siehe auch Punkt 2.1 dieser Begründung). Das Niederschlagswasser wird über einen ortsnah vorhandenen Auslaß in den Rhein geleitet.

Wegen der Einsehbarkeit, Fernwirkung und Qualität des Landschaftsbildes sollen sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden. Bei Absprache der entsprechenden Träger zu Bauzeiten und Trassenführungen lassen sich auch kostengünstige Verlegungen erreichen.

Das gesamte Änderungsgebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheines.

Die östliche Grenze der Sumpfwegtrasse ist etwa die östliche Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheines. Soweit Veränderungen im Überschwemmungsgebiet vorgesehen sind, sind wasserrechtliche Genehmigungen nach §§ 112 und 113 Landeswassergesetz den baurechtlichen vorzuschalten.

Für einen Teil der geplanten Bebauung wurde in vorheriger Zeit eine Bauvoranfrage gestellt. Im Rahmen der Bearbeitung hat das Staatliche Umweltamt mit Verfügung vom 8.8.1996 festgelegt, daß die Tiefgaragen im Hochwasserfall geflutet werden, um den erforderlichen Retentionsraum für das Hochwasser bieten zu können.

In Höhe des Rheinstrom-km 646,9 (mittlerer Planbereich) lag das höchste Hochwasser 1926 bei 54,62 m über NN. Die Gestaltung von Gebäuden sollte sich an dem höchsten Hochwasser orientieren.

6. Löschwasserversorgung und Feuerwehrezufahrten

Für das Bebauungsplangebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. für die Dauer von 2 Stunden bereitstellbar. Feuerwehrezufahrten, besonders zu den rückwärtigen Gebäuden, müssen entsprechend den Forderungen des zuständigen Brandschutzingenieurs mit dem jeweiligen Bauantrag nachgewiesen werden.

7. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die bauliche Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

All diese Festsetzungen orientieren sich an den in der Umgebung vorhandenen Grundstücken und Gebäuden, sind aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes erforderlich und auch wegen der Lage in Rheinnähe.

8. Flächenbilanz

Wohngebietsfläche:		3,9 ha	45,9 %
davon überbaubar:	1,7 ha	44 %	
nicht überbaubar:	2,2 ha	56 %	
private Grünfläche:		4,5 ha	53,0 %
Verkehrsfläche:		0,09 ha	1,1 %
Gesamtfläche des Plangebietes:		8,49 ha	100,0 %

9. Dichte

Geplante Wohneinheiten (WE):		395 WE	
mögliche neue Einwohner (EW): bei 2,6 EW/WE für die Wohnbebauung sowie die Bettenzahl der Senioren- wohnanlage		615 EW	
Wohndichte: $\frac{\text{Einwohner (EW)}}{\text{Bauland (ha)}}$		$\frac{635}{3,9}$	= 163 EW/ha
Siedlungsdichte: $\frac{\text{Einwohner (EW)}}{\text{Plangebiet (ha)}}$		$\frac{635}{8,49}$	= 75 EW/ha

10. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Grunderwerb	30.000,-- DM
<u>Straßenbau</u>	<u>105.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	135.000,-- DM =====

Die Stadt Königswinter wird mit dem Investor der Seniorenwohnanlage für die Anlegung der Wendeanlage an der Johannes-Albers-Allee sowie die Verlegung der vorhandenen Kanäle einen Erschließungsvertrag abschließen. Dadurch werden keinerlei Kosten auf die Stadt zukommen.

Für die sonstigen Grundstücke und die Anlegung der Wendeanlage für die Schönsitzstraße zu späterer Zeit wird die Stadt zur teilweisen Deckung dieser Kosten Erschließungsbeiträge und Abgaben nach Maßgaben der §§ 127 ff. Baugesetzbuch, des Kommunalabgabengesetzes sowie des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes erheben.

Die erforderlichen Mittel werden im Investitionsplan der Stadt Königswinter berücksichtigt.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Da der Bereich, der einer Bebauung zugeführt werden soll, überwiegend in der Hand eines Eigentümers ist, wird ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich sein.