

Stadt Königswinter
Flächennutzungsplan
(Vorentwurf)

Stand 14.07.2026



Begründung
- Teil A -

Anlage 3
- Steckbriefe
Prüfflächen Gewerbe

Stadt Königswinter
Geschäftsbereich Planen und Bauen
Servicebereich Stadtplanung

Bearbeitung:

Anya Geider

Markus Theuerkauf

Inhaltsverzeichnis

KÖ-G-01 - Ehemaliges Lemmerzareal	4
KÖ-G-02 - Am Kissel	7
DO-G-01 - Ehem. Sportplatz Niederdollendorf.....	16
IT-G-01 - AS Siebengebirge A3 bei Gräfenhohn.....	19
OB-G-04 - Humboldtstraße 1-3.....	22
OB-G-07 - Gewerbegebiet Siefen	25
OB-G-10 - Südwestlich Brune	28
OB-G-11 - Gewerbegebiet Hasenboseroth/ Kellersboseroth.....	31
OB-G-12 - Ehemalige Tongrube Hasenboseroth.....	34
OB-G-13 - Südliche Erweiterung GE Siefen.....	37
OB-G-14.1 - Propsteistraße Süd.....	40

KÖ-G-01 – Ehemaliges Lemmerzareal

Fläche (in ha) **1,75**

FNP rechtswirksam

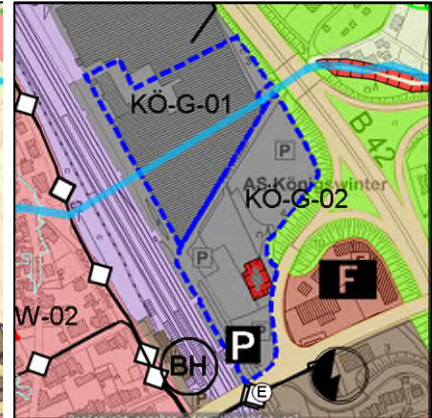
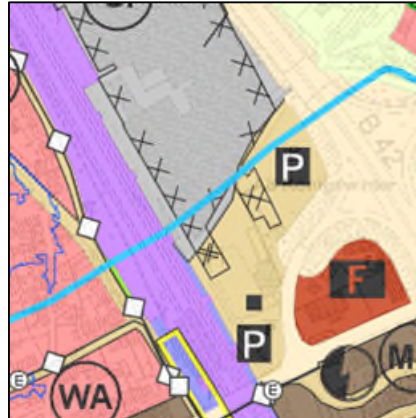
FNP 2040 – Vorentwurf

Nutzung

ehem. Produktionshallen,
Bürogebäude

Hangneigung / Exposition

Das Gelände fällt leicht nach
Westen ab.



Darstellung

Gewerbliche Baufläche

Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Gewerblich-industrieller Bereich (GIB)	+
Baurecht	§ 34 BauGB	++
Nutzungen im Umfeld	Nördlich: Industrie (Maxxion Wheels), Östlich: B422, Südlich Brachflächen (ehemalige Petersbergbahn) Lagerflächen und Parkplätze, Westlich: DB-Strecke Köln-Koblenz	+
Lage zum Siedlungskörper	Innenentwicklung, Brachflächenrevitalisierung	++
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner	++

Eignungsbewertung

Die Fläche ist u.a. aufgrund ihrer Lage für eine gewerbliche Entwicklung **geeignet**.

Aus städtebaulicher Sicht und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Revitalisierung dieser Brachfläche zu begrüßen.

Die überregionale Anbindung (Nähe zur Bundesstraße) und zum SPNV ist günstig.

Die vorhandene Bebauung, der Denkmalschutz sowie die nördlich angrenzende industrielle Nutzung schränken die mögliche Nutzung ein. Das Grundstück ist zudem eine Altlastenverdachtsfläche.

Die Erschließung ist gesichert. Baurecht besteht.

Das Gebiet ist unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig (Dringender Handlungsbedarf). Als Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen kommen insbesondere die Erhöhung des Vegetationsanteils durch die Schaffung neuer Grünflächen, das Anpflanzen Schatten fördernder Straßenbäume oder Dach- und Fassadenbegrünungen, die Schaffung von Wasserelementen oder -flächen, die Verringerung des Versiegelungsgrads und die Erhöhung der Albedo infrage.

+

KÖ-G-01 – Ehemaliges Lemmerzareal

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	ca. 650 m südöstlich (L331)	o
nächste Anschlussstelle Autobahn/ Bundesstraße	ca. 850 m südöstlich (B42)	+
Äußere Erschließung	bereits über die Ladestraße/ Bahnhofstraße erschlossen	+
Innere Erschließung	bereits über die Ladestraße/ Am Kissel erschlossen, ggf. Ausbau Am Kissel.	+
ÖPNV-Anbindung	unmittelbar südwestlich befindet sich die HST Königswinter Bahnhof	o
SPNV-Anbindung	unmittelbar südwestlich befindet sich der Bahnhof Königswinter	++
Radwegeanbindung	???	

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Bereits erschlossen.	+
Regenwasserbeseitigung	Im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Bereits erschlossen.	+
Sonderbauwerke Entwässerung	nicht erforderlich.	+
Energie- und Wasserversorgung	In der Ladestraße vorhanden	+

Vorbelastungen

Immissionen	Immissionen des nördlich gelegenen Industriebetriebes, Schienenlärm, B42	o
Abbruchgebäude	vollständig bebaut	-
Altablagerungen/ Altlasten	Altlastenverdachtsfläche.	-
Bergbau	Keine Kenntnis	+
Leitungstrassen	Keine Trassen im Gebiet bekannt	+
Baudenkmale	Baudenkmäler im Gebiet (Verwaltungsgebäude Lemmerz).	o
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+

KÖ-G-01 – Ehemaliges Lemmerzareal

Umwelt	Ersteinschätzung, ggf. Überprüfung durch Fachgutachter	
Schutzgebiete, -objekte	<i>Kein Schutzgebiet</i>	+
Biotoppotenzial	<i>vollständig bebaut</i>	+
faunistisches Potenzial	<i>vollständig bebaut</i>	+
Boden	<i>Altlastenverdachtsfläche.</i>	-
Grundwasser	<i>Grundwasserbelastung / Altlast</i>	-
Oberflächengewässer	<i>Verrohrter Mirbesbach verläuft unter dem Grundstück, Bei Starkregen ist die Überflutungsgefahr relativ gering.</i>	0
Lokalklima	<i>Das Gebiet ist unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig (Dringender Handlungsbedarf).</i>	-
Landschaft	<i>vollständig bebaut</i>	+

KÖ-G-02 – Am Kessel

Fläche (in ha) **1,80**

FNP rechtswirksam

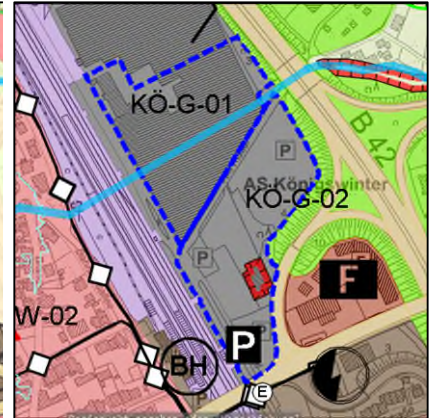
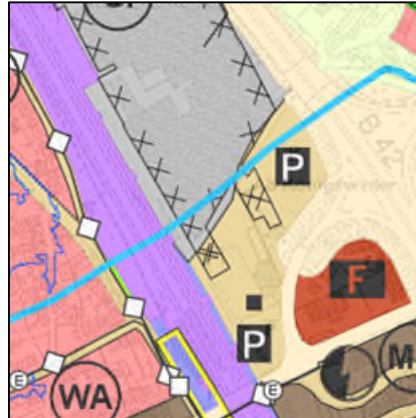
FNP 2040 – Vorentwurf

Nutzung

Brachfläche, Lagerfläche,
Parkplatz

Hangneigung / Exposition

Das Gelände fällt leicht nach
Westen ab.



Darstellung

Verkehrsfläche (Parken)

Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Gewerblich-industrieller Bereich (GIB)	+
Baurecht	§ 34 BauGB	++
Nutzungen im Umfeld	Nördlich: Lemmerzareal, Industrie (Maxxion Wheels), Östlich: B42, Südlich: L331, Rettungswache, Westlich: Bahnhof Königswinter -DB-Strecke Köln-Koblenz	+
Lage zum Siedlungskörper	Innenentwicklung, Brachflächenrevitalisierung	++
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner	++

Eignungsbewertung

Die Fläche ist u.a. aufgrund ihrer Lage für eine gewerbliche Entwicklung **unter Einschränkungen geeignet**.

Aus städtebaulicher Sicht und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Revitalisierung dieser Brachfläche zu begrüßen.

Die überregionale Anbindung (Nähe zur Bundesstraße) und zum SPNV ist günstig.

Die vorhandene Bebauung, der Denkmalschutz sowie die nördlich angrenzende industrielle Nutzung schränken die mögliche Nutzung ein. Das Grundstück ist zudem eine Altlastenverdachtsfläche.

Die Erschließung ist gesichert. Baurecht besteht.

Bei Starkregen besteht eine erhebliche Überflutungsgefahr (Abfluss von Osten unter B42 in das Gebiet). Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten besteht eine erhebliche Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen (Erweiterter Handlungsbedarf), angrenzende Gebiete sind in dieser Hinsicht sanierungsbedürftig (Dringender Handlungsbedarf).

o

KÖ-G-02 – Am Kissel

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	ca. 250 m südöstlich (L331)	o
nächste Anschlussstelle Autobahn/ Bundesstraße	ca. 650 m südöstlich (B42)	+
Äußere Erschließung	bereits über die Ladestraße / Bahnhofstraße erschlossen	+
Innere Erschließung	bereits über die Ladestraße/ Am Kissel erschlossen, ggf. Ausbau Am Kissel.	+
ÖPNV-Anbindung	unmittelbar südwestlich befindet sich die HST Königswinter Bahnhof	o
SPNV-Anbindung	unmittelbar südwestlich befindet sich der Bahnhof Königswinter	++
Radwegeanbindung	???	

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Bereits erschlossen. Mischsystem.	+
Regenwasserbeseitigung	Im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Bereits erschlossen. Mischsystem	+
Sonderbauwerke Entwässerung	Voraussichtlich nicht erforderlich.	o
Energie- und Wasserversorgung	In der Ladestraße vorhanden	+

Vorbelastungen

Immissionen	Immissionen des nördlich gelegenen Industriebetriebes, Schienenlärm, B42	o
Abbruchgebäude	Ehem. Bahnhof Petersbergbahn (Denkmalschutz)	-
Altablagerungen/ Altlasten	Altlastenverdachtsfläche.	-
Bergbau	Keine Kenntnis	+
Leitungstrassen	Keine Trassen im Gebiet bekannt	+
Baudenkmale	Baudenkmäler im Gebiet (Ehem. Bahnhof Petersbergbahn).	-
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+

KÖ-G-02 – Am Kessel		
Umwelt	Ersteinschätzung, ggf. Überprüfung durch Fachgutachter	
Schutzgebiete, -objekte	<i>Kein Schutzgebiet</i>	+
Biotoppotenzial	<i>Gering (Gehölzstrukturen in Randbereichen)</i>	+
faunistisches Potenzial	<i>Gering</i>	+
Boden	<i>Keine Angaben.</i>	o
Grundwasser	<i>Keine Angaben</i>	o
Oberflächengewässer	<i>Verrohrter Mirbesbach verläuft nördlich, Bei Starkregen massive Abflüsse auf diesem Gebiet. Durchlass unter B42 muss entsprechend berücksichtigt werden.</i>	-
Lokalklima	<i>Erhebliche klimatische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen (Erweiterter Handlungsbedarf), angrenzende Gebiete sind unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig (Dringender Handlungsbedarf).</i>	-
Landschaft	<i>vollständig von Bebauung und Verkehrswegen umgeben</i>	+

KÖ-M-03 – Bobby-Areal

Fläche (in ha) **0,48**

FNP rechtswirksam

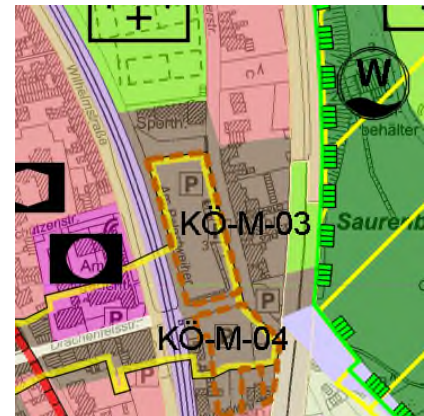
FNP 2040 - Vorentwurf

Nutzung

Brache

Hangneigung / Exposition

Die Fläche liegt bis zu 4 - 5 m tiefer als die östlich verlaufende Winzerstraße



Darstellung

Kerngebiet

Mischbaufläche

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)	+
Baurecht	§ 30 BauGB, B-Plan Nr. 10/36 setzt ein Kerngebiet fest.	+
Nutzungen im Umfeld	Nördlich: Turnhalle, Friedhof; Östlich: Wohnbebauung, Drachenfelsbahn, B42, südlich: Brache, Wohngebäude; Westlich: DB-Strecke, Verwaltungsgebäude, Wohngebäude	o
Lage zum Siedlungskörper	Innenentwicklung (Nutzung einer Brache)	++
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner	++

Eignungsbewertung

Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage und umgebenden Nutzung **für kerngebietstypische gewerbliche Nutzungen** (Einzelhandel, Tourismus, Dienstleistungen) **geeignet**.

In städtebaulicher Hinsicht ist die Nutzung einer innerstädtischen Brache (Lückenschluss) zu begrüßen. Baurecht besteht bereits. Die Erschließung ist ausreichend, teilweise bereits vorhanden bzw. wird derzeit erstellt. Die Fläche kann erst entwickelt werden, wenn die Baumaßnahmen an der Bahnüberführung abgeschlossen sind. Einschränkend wirkt die starke Lärmbelastung (Bahnstrecke, B42).

In Umweltfachlicher Hinsicht ist die thermische Situation sehr ungünstig. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten ist die Ortslage Königswinter in weiten Teilen Bereich sanierungsbedürftig. Als Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen kommen insbesondere Dach- und Fassadenbegrünungen, die Schaffung von Wasserelementen oder -flächen und die Erhöhung der Albedo infrage. Bei Starkregen scheint die Fläche aufgrund der Topografie (Senke zwischen Bahndamm und Winzerstraße stark flächig einstaugegefährdet zu sein).

In nachfolgenden Verfahren sind insbesondere stadtklimatische Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen hinsichtlich Wasserlenkung zu prüfen.

KÖ-M-03 – Bobby-Areal

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	ca. 600 m nördlich (L 331)	+
Äußere Erschließung	vorhanden (Winzerstraße, Am Palastweiher), ggf. bauliche Anpassungen erforderlich	+
Innere Erschließung	Bahnüberführung einschließlich Aufgangsbauwerk in Richtung Drachenfelsbahn müssen noch errichtet werden	-
ÖPNV-Anbindung	ca. 500 m westlich (HST Königswinter Fähre)	+
SPNV-Anbindung	oder ca. 650 m nördlich (BHF Königswinter)	++
Radwegeanbindung	Unmittelbar westlich und östlich	++

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Mischwasserkanal DN 800 in der Drachenfelsstraße vorhanden. Kapazität ausreichend.	+
Regenwasserbeseitigung	Im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Mischwasserkanal DN 800 in der Drachenfelsstraße vorhanden. Kapazität ausreichend.	+
Sonderbauwerke Entwässerung	Nicht erforderlich.	+
Energie- und Wasserversorgung	In der Winzerstraße vorhanden	+

Vorbelastungen

Immissionen	Verkehrslärm (B42), Schienenlärm (DB-Strecke)	-
Abbruchgebäude	Keine Gebäude auf der Fläche vorhanden	+
Altablagerungen/ Altlasten	Keine Altablagerungen/ Altlasten bekannt	+
Bergbau	Keine bergbauliche Nutzung auf der Fläche bekannt	+
Leitungstrassen	Keine Trassen auf der Fläche bekannt	+
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler auf der Fläche vorhanden. Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude westlich der Bahntrasse	o
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler auf der Fläche/ in der unmittelbaren Umgebung bekannt	+

KÖ-M-03 – Bobby-Areal		
Umwelt	Ersteinschätzung, ggf. Überprüfung durch Fachgutachter	
Schutzgebiete, -objekte	<i>Keine Schutzgebiete und-objekte vorhanden. FFH- und NSG Siebengebirge ca. 200 m Luftlinie östlich</i>	+
Biotoppotenzial	<i>Gering (kaum Bewuchs)</i>	+
faunistisches Potenzial	<i>Gering</i>	+
Boden	<i>Keine Schützenswerten Böden, Brache, Parkplatz</i>	+
Grundwasser	<i>Keine besondere wasserwirtschaftliche Bedeutung</i>	+
Oberflächengewässer	<i>Keine Oberflächengewässer vorhanden. Bei Starkregen scheint die Fläche aufgrund der Topografie (Senke zwischen Bahndamm und Winzerstraße in größerem Umfang flächig einstaugegefährdet zu sein. Maßnahmen hinsichtlich Wasserlenkung sind detailliert zu prüfen</i>	-
Lokalklima	<i>Sehr ungünstige thermische Situation. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig (Dringender Handlungsbedarf)</i>	-
Landschaft	<i>Die Fläche ist vollständig von Bebauung umgeben</i>	+

KÖ-M-04 – Rheingold-Areal

Fläche (in ha) **0,32**

FNP rechtswirksam

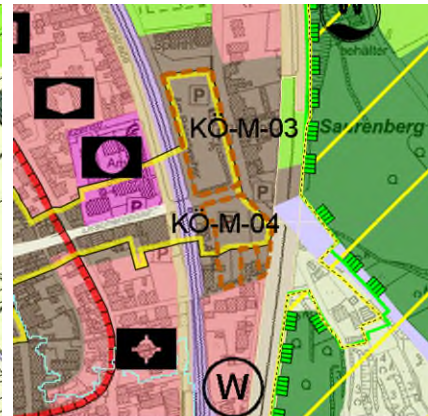
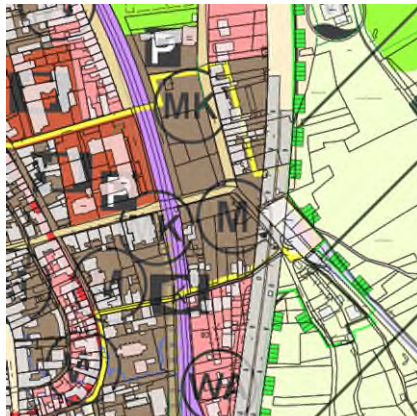
FNP 2040 - Vorentwurf

Nutzung

Brache

Hangneigung / Exposition

Die Fläche fällt leicht nach
 Nordwesten ab (2-3 m)



Darstellung

Mischbaufläche

Mischbaufläche

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)	+
Baurecht	§ 30 BauGB, B-Plan Nr. 10/36 setzt ein Kerngebiet fest.	+
Nutzungen im Umfeld	Nördlich: Brache, Parkplatz, Turnhalle, Friedhof; Östlich: Drachenfelsbahn, B42, südlich: Wohngebäude; Westlich: DB-Strecke, Verwaltungsgebäude, Wohngebäude	o
Lage zum Siedlungskörper	Innenentwicklung (Nutzung einer Brache)	++
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner	++

Eignungsbewertung

Die Fläche ist aufgrund ihrer Größe Lage, Erschließung und umgebenden Nutzung **für kerngebietstypische gewerbliche Nutzungen** (Einzelhandel, Tourismus, Dienstleistungen) **mit Einschränkungen geeignet**.

In städtebaulicher Hinsicht ist die Nutzung einer innerstädtischen Brache zu begrüßen. Baurecht besteht bereits. Die Erschließung ist noch ausreichend, teilweise bereits vorhanden bzw. wird derzeit erstellt. Die Fläche kann erst entwickelt werden, wenn die Baumaßnahmen an der Bahnüberführung abgeschlossen sind. Einschränkend wirken die starke Lärmbelastung (Bahnstrecke, B42)

In Umweltfachlicher Hinsicht ist die thermische Situation sehr ungünstig. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten ist die Ortslage Königswinter in weiten Teilen Bereich sanierungsbedürftig. Als Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen kommen insbesondere, das Dach- und Fassadenbegrünungen, die Schaffung von Wasserelementen oder -flächen und die Erhöhung der Albedo infrage.

In nachfolgenden Verfahren sind insbesondere stadtklimatische Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen zu prüfen.

KÖ-M-04 – Rheingold-Areal

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	ca. 600 m nördlich (L 331)	+
Äußere Erschließung	vorhanden (Winzerstraße, Küferweg)	+
Innere Erschließung	Bahnüberführung einschließlich Aufgangsbauwerk in Richtung Drachenfelsbahn müssen noch errichtet werden	-
ÖPNV-Anbindung	ca. 500 m westlich (HST Königswinter Fähre)	+
SPNV-Anbindung	oder ca. 650 m nördlich (BHF Königswinter)	++
Radwegeanbindung	Unmittelbar westlich und östlich	++

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Mischwasserkanal DN 800 in der Drachenfelsstraße vorhanden. Kapazität ausreichend.	+
Regenwasserbeseitigung	Im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Mischwasserkanal DN 800 in der Drachenfelsstraße vorhanden. Kapazität ausreichend.	+
Sonderbauwerke Entwässerung	Nicht erforderlich.	+
Energie- und Wasserversorgung	In der Winzerstraße vorhanden	+

Vorbelastungen

Immissionen	Verkehrslärm (B42), Schienenlärm (DB-Strecke)	-
Abbruchgebäude	Keine Gebäude auf der Fläche vorhanden	+
Altablagerungen/ Altlasten	Keine Altablagerungen/ Altlasten bekannt	+
Bergbau	Keine bergbauliche Nutzung auf der Fläche bekannt	+
Leitungstrassen	Keine Trassen auf der Fläche bekannt	+
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler auf der Fläche vorhanden. Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude westlich der Bahntrasse	o
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler auf der Fläche/ in der unmittelbaren Umgebung bekannt	+

KÖ-M-04 – Rheingold-Areal		
Umwelt	Ersteinschätzung, ggf. Überprüfung durch Fachgutachter	
Schutzgebiete, -objekte	<i>Keine Schutzgebiete und-objekte vorhanden. FFH- und NSG Siebengebirge ca. 200 m Luftlinie östlich</i>	+
Biotoppotenzial	<i>Gering (kaum Bewuchs)</i>	+
faunistisches Potenzial	<i>Gering</i>	+
Boden	<i>Keine Schützenswerten Böden, Brache, Parkplatz</i>	+
Grundwasser	<i>Keine besondere wasserwirtschaftliche Bedeutung</i>	+
Oberflächengewässer	<i>Keine Oberflächengewässer vorhanden.</i>	+
Lokalklima	<i>Sehr ungünstige thermische Situation. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig (Dringender Handlungsbedarf)</i>	-
Landschaft	<i>Die Fläche ist vollständig von Bebauung umgeben</i>	+

DO-G-01 – Ehem. Sportplatz Niederdollendorf

Fläche (in ha) **1,60**

FNP rechtswirksam

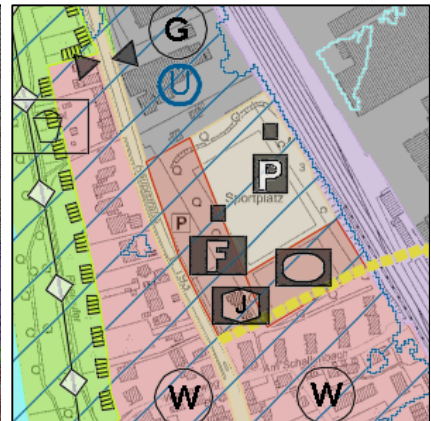
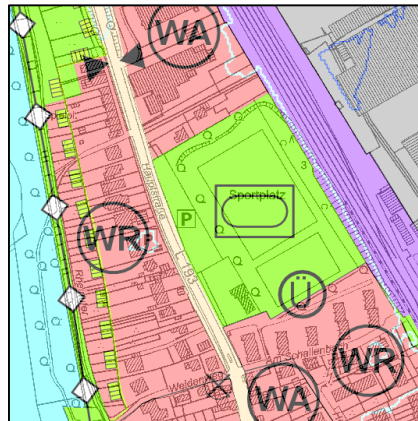
FNP 2040 – Vorentwurf

Nutzung

Brachfläche, Lagerfläche,
Parkplatz

Hangneigung / Exposition

Das Gelände fällt leicht nach
Westen ab.



Darstellung

Grünfläche (Sportplatz)

Gemeinbedarf, Verkehrsfläche

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)	+
Baurecht	§ 34 BauGB	++
Nutzungen im Umfeld	Nördlich: Gewerbe, Östlich: Bahnstrecke, Industrie, Südlich: Wohnen, Westlich: L193, Wohnen	-
Lage zum Siedlungskörper	Innenentwicklung, Brachflächenrevitalisierung	++
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner	++

Eignungsbewertung

Die Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung nicht geeignet.

Aus städtebaulicher Sicht und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Revitalisierung dieser Brachfläche grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings ist eine Entwicklung als gewerbliche Baufläche mit den Landes- und Regionalplanerischen sowie fachplanerischen Zielen nicht vereinbar.

Die Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Das Grundstück liegt deutlich tiefer als die Umgebung (abflusslose Senke), aufgrund dessen treten im östlichen Teil bei Hochwasser (drückendes Grundwasser) und bei Starkregen Überflutungen auf. Eine Hochwasserangepasste Bebauung wäre nach derzeitiger Einschätzung unwirtschaftlich, ebenso eine Aufschüttung mit Retentionsausgleich an anderer Stelle.

Die überregionale Anbindung (Nähe zur Bundesstraße) und zum SPNV ist günstig. Die westlich und südlich vorhandene Wohnbebauung schränken dagegen die mögliche gewerbliche Nutzung ein. Das Grundstück ist zudem eine Altlastenverdachtsfläche. Angrenzende Gebiete sind unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig (Dringender Handlungsbedarf).

DO-G-01 – Ehem. Sportplatz Niederdollendorf

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	unmittelbar westlich (L193)	+
nächste Anschlussstelle Autobahn/ Bundesstraße	ca. 1,1 km nordöstlich (B42)	+
Äußere Erschließung	bereits über die Hauptstraße (L193) erschlossen	+
Innere Erschließung	teilweise vorhanden, Tieflage	-
ÖPNV-Anbindung	unmittelbar südwestlich (HST Haus der Jugend)	++
SPNV-Anbindung	Ca. 650 m südöstlich (Bahnhof Niederdollendorf)	++
Radweganbindung	unmittelbar westlich (L193)	++

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Bereits erschlossen. Trennsystem. Tieflage!	o
Regenwasserbeseitigung	Im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Trennsystem. Tieflage! erschlossen. Mischsystem	o
Sonderbauwerke Entwässerung	Voraussichtlich erforderlich.	-
Energie- und Wasserversorgung	In der Hauptstraße vorhanden	+

Vorbelastungen

Immissionen	Immissionen der östlich gelegenen Industriebetriebe, Schienenlärm, Wohnbebauung westlich und südlich	-
Abbruchgebäude	Nebenanlagen Sportplatz	-
Altablagerungen/ Altlasten	Altlastenverdachtsfläche.	-
Bergbau	Keine Kenntnis	+
Leitungstrassen	Keine Trassen im Gebiet bekannt	+
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+

DO-G-01 – Ehem. Sportplatz Niederdollendorf		
Umwelt	Ersteinschätzung, ggf. Überprüfung durch Fachgutachter	
Schutzgebiete, -objekte	<i>Überschwemmungsgebiet Rhein</i>	-
Biotoppotenzial	<i>Gering (Weitgehend versiegelt)</i>	+
faunistisches Potenzial	<i>Gering</i>	+
Boden	<i>Keine schützenswerten Böden, Brache, Altlast</i>	o
Grundwasser	<i>Drückendes Grundwasser, regelmäßige Überflutung bei Hochwasser im Rhein</i>	-
Oberflächengewässer	<i>Keine Gewässer, aber Rhein ca. 200 m westlich. Bei Starkregen besteht aufgrund der Tieflage (abflusslose Senke mit 3 bis 4 m Tiefe) ein Überflutungsrisiko für den Großteil der Fläche „Grünfläche“ mit erhöhter Bedeutung im Ausgleichsraum. Geringerer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen.</i>	-
Lokalklima	<i>Angrenzende Gebiete sind unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig (Dringender Handlungsbedarf). Als Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen kommen insbesondere die Erhöhung des Vegetationsanteils u.a. durch die Schaffung neuer Grünflächen in Betracht.</i>	-
Landschaft	<i>vollständig von Bebauung und Verkehrswegen umgeben</i>	+

IT-G-01 – AS Siebengebirge A3 bei Gräfenhohn

Fläche (in ha) **5,25**

FNP rechtswirksam

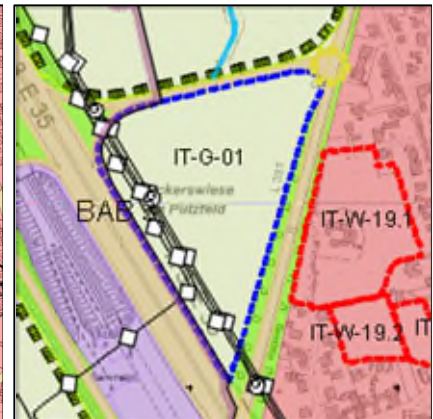
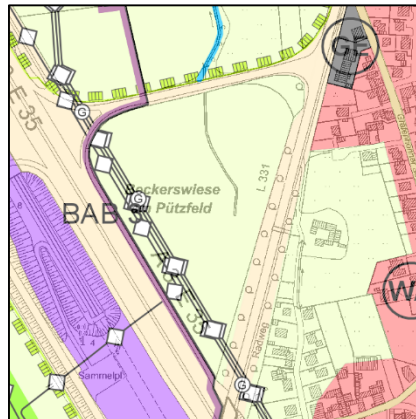
FNP 2040 - Vorentwurf

Nutzung

Acker, Baustelleneinrichtung
 Ausbau A3

Hangneigung / Exposition

Das Gelände fällt deutlich um 15
 bis 17 m nach Norden ab



Darstellung

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB)	-
Baurecht	§ 35 BauGB. Planerfordernis	-
Nutzungen im Umfeld	Westlich A3, ICE-Strecke Landwirtschaft, Nördlich Landwirtschaft, südlich und östlich: L331, Wohn- und Mischbebauung	o
Lage zum Siedlungskörper	Siedlungserweiterung mit Störung des Orts- und Landschaftsbildes,	-
Siedlungsgröße	> 2.000 Einwohner	+

Eignungsbewertung

Die Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung **nur sehr eingeschränkt geeignet**.

Landes- und regionalplanerische Ziele stehen einer Entwicklung derzeit entgegen. Die Änderung des Regionalplanes wäre zwingend erforderlich.

Die überregionale Anbindung (Nähe zur Autobahn) ist zwar sehr gut. Die Erschließung ist jedoch sehr aufwendig (Dammlage L331, Anfahrtsohr A3, Anbauverbotszone), wie eine verkehrliche Anbindung hergestellt werden kann, ist offen. Zudem wird eine neue Entwässerung mit Regenwasserrückhaltung erforderlich. Der Aufwand ist ins Verhältnis zur Flächengröße / Anzahl möglicher Arbeitsplätze zu setzen.

Mehrere Leitungen (Ferngas, u.a.) verlaufen durch den westlichen Teil der Fläche.

Bezüglich der östlich gelegenen Ortslage Gräfenhohn sind Immissionskonflikte zu erwarten, da bereits heute dort eine erhebliche Lärmbelastung durch den Verkehrslärm besteht. In Umweltfachlicher Hinsicht sind voraussichtlich mittlere bis hohe Konflikte (u.a. Boden, Klima, Wasser) zu erwarten.

IT-G-01 – AS Siebengebirge A3 bei Gräfenhohn

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	A3 unmittelbar westlich/ nördlich, L331 östlich	++
nächste Anschlussstelle Autobahn/ Bundesstraße	A3 unmittelbar westlich/ nördlich	+
Äußere Erschließung	A3, L331 östlich, Anschlussmöglichkeit offen, ggf. Kreisverkehr	-
Innere Erschließung	nicht vorhanden, ggf. über geplanten Kreisverkehr	o
ÖPNV-Anbindung	ca. 500 m südlich (HST Königswinter Gräfenhohn)	o
SPNV-Anbindung	Keine vorhanden	-
Radweganbindung	Entlang L 331 unmittelbar östlich	++

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Nicht im ABK enthalten. Trennsystem erforderlich. Schmutzwasserkanal DN 600 in der Königswinterer Straße ca. 200 m nördlich vorhanden. Kapazität muss geprüft werden.	-
Regenwasserbeseitigung	Nicht im ABK enthalten. Trennsystem erforderlich. Einleitung in Vorflut (Höhnerbach) möglich (Rückhaltung zwingend erforderlich)! Einleitmengen müssen geprüft werden.	-
Sonderbauwerke Entwässerung	Regenwasserrückhaltung zwingend erforderlich	-
Energie- und Wasserversorgung	In der Königswinterer Straße vorhanden	o

Vorbelastungen

Immissionen	Verkehrslärm (A3, L331), Wohnbebauung Östlich L331	-
Abbruchgebäude	Keine Gebäude auf der Fläche vorhanden	o
Altablagerungen/ Altlasten	Keine Altlasten bekannt, Baustelleneinrichtung A3	o
Bergbau	Keine bergbauliche Nutzung auf der Fläche bekannt	+
Leitungstrassen	Mehrere Ferngasleitungen vorhanden	-
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler auf der Fläche vorhanden	+
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler auf der Fläche/ in der Umgebung bekannt	+

IT-G-01 – AS Siebengebirge A3 bei Gräfenhohn		
Umwelt	Ersteinschätzung, ggf. Überprüfung durch Fachgutachter	
Schutzgebiete, -objekte	<i>Keine Schutzgebiete und-objekte vorhanden. LSG nördlich FFH- und NSG Siebengebirge ca. 350 m Luftlinie östlich</i>	+
Biotoppotenzial	<i>Gering (Acker, Baustelleneinrichtung)</i>	+
faunistisches Potenzial	<i>Gering</i>	+
Boden	<i>Hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit/ Regelungs- und Pufferfunktion</i>	-
Grundwasser	<i>Keine besondere wasserwirtschaftliche Bedeutung</i>	+
Oberflächengewässer	<i>„Quellbereich“/ Zufluss Höhnerbach. Bei Starkregen starke Ausbildung von zwei Akkumulationsrinnen und im Norden Aufstau in einer Senke (aufgrund der Dammlage der Verkehrswege mit begrenztem Durchlass)</i>	-
Lokalklima	<i>Kaltluftproduktionsbereich mit erhöhter Bedeutung für den Ausgleichsraum und geringerer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen</i>	o
Landschaft	<i>Hohe Sichtbarkeit</i>	-

OB-G-04 – Humboldtstraße 1-3

Fläche (in ha)

FNP rechtswirksam

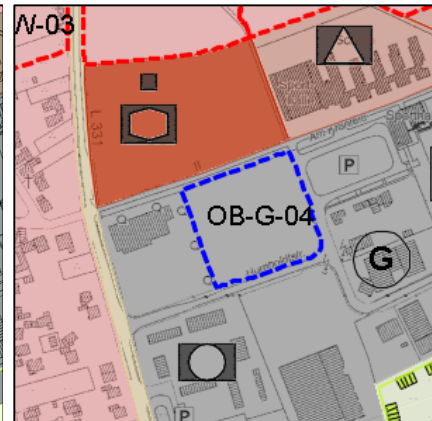
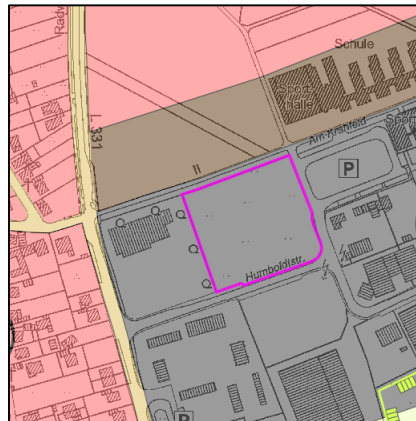
FNP 2040 - Vorentwurf

Nutzung

Wiese

Hangneigung / Exposition

Die Fläche fällt vom Südwesten nach Nordosten um 3 bis 5 m ab.



Darstellung

Gewerbliche Baufläche

Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Gewerblich-industrieller Bereich (GIB)	+
Baurecht	B-Plan 60/39	++
Nutzungen im Umfeld	Nördlich: landwirtschaftliche Flächen (Potenzialfläche Gemeinbedarf). Nordöstlich: Grundschule. Östlich und südlich Gewerbebetriebe, Bauhof. westlich: Discounter.	++
Lage zum Siedlungskörper	Innenentwicklung (Baulücke)	++
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner*Innen	++

Eignungsbewertung

Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage für eine gewerbliche Entwicklung **gut geeignet**.

Die überregionale Anbindung (Nähe zur Autobahn) ist gut.

Baurecht besteht. Die Erschließung ist vorhanden.

Die Fläche steht zum großen Teil in städtischem Eigentum und soll als möglicher Ersatzstandort für den Bauhof vorgehalten werden, wenn das zentrale Verwaltungsgebäude errichtet wird. (Rest: Betriebsgebundene Erweiterungsfläche Discounter).

In Umweltfachlicher Hinsicht sind geringe Konflikte zu erwarten. Es besteht eine klimatische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen (erweiterter Handlungsbedarf: Vergrößerung des Vegetationsanteils und eine Betonung oder Erweiterung der Belüftungsflächen).

Die nördlich geplante Gemeinbedarfsnutzung (Pflegeheim, Kita, o.ä.) ist in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

+

OB-G-04 – Humboldtstraße 1-3

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	ca. 300 m südwestlich (L268 und L331)	+
nächste Anschlussstelle Autobahn/ Bundesstraße	ca. 1,9 km südlich (A3 AS Siebengebirge)	o
Äußere Erschließung	vorhanden (Königswinterer Straße/ Humboldtstraße)	++
Innere Erschließung	vorhanden (Humboldtstraße)	++
ÖPNV-Anbindung	ca. 200 m nordwestlich (HST Boseroth)	++
SPNV-Anbindung	keine vorhanden	-
Radweganbindung	ca. 100 m westlich (Königswinterer Straße)	++

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Im ABK enthalten. Schmutzwasserkanal (DN 250) in der Humboldtstraße vorhanden. Kapazität ausreichend.	+
Regenwasserbeseitigung	Im ABK enthalten. Trennsystem erforderlich. Regenwasserkanal (DN 300) in der Humboldtstraße vorhanden. Kapazität ausreichend.	+
Sonderbauwerke Entwässerung	Nicht erforderlich bzw. bereits vorhanden (RRB Krahfeld)	+
Energie- und Wasserversorgung	In der Straße Am Krahfeld und in der Humboldtstraße vorhanden	+

Vorbelastungen

Immissionen	ggf. Einschränkungen durch geplante Gemeinbedarfsnutzung (z.B. Pflegeheim, Kita o.ä.) nördlich	o
Abbruchgebäude	keine Gebäude vorhanden	+
Altablagerungen/ Altlasten	Keine Altablagerungen/Altlasten bekannt	+
Bergbau	Keine Kenntnis	+
Leitungstrassen	Keine Trassen im Gebiet bekannt	+
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+

OB-G-04 – Humboldtstraße 1-3		
Umwelt	Ersteinschätzung SB 610, ggf. Überprüfung durch Fachgutachter	
Schutzgebiete, -objekte	<i>Keine Schutzgebiete oder -objekte vorhanden</i>	+
Biotoppotenzial	<i>gering, ökol. Ausgleich bereits bilanziert und hergestellt.</i>	+
faunistisches Potenzial	<i>gering,</i>	+
Boden	<i>Keine hochwertigen Böden</i>	+
Grundwasser	<i>Keine besondere wasserwirtschaftliche Bedeutung</i>	+
Oberflächengewässer	<i>Keine Gewässer im Plangebiet. Bei Starkregen kleinere Akkumulationsrinnen</i>	0
Lokalklima	<i>erhebliche klimatische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen (erweiterter Handlungsbedarf)</i>	-
Landschaft	<i>geringe landschaftliche Bedeutung und Sichtbarkeit. Von drei Seiten von Bebauung umgeben</i>	+

OB-G-07 – Gewerbegebiet Siefen

Fläche (in ha) **7,36**

FNP rechtswirksam

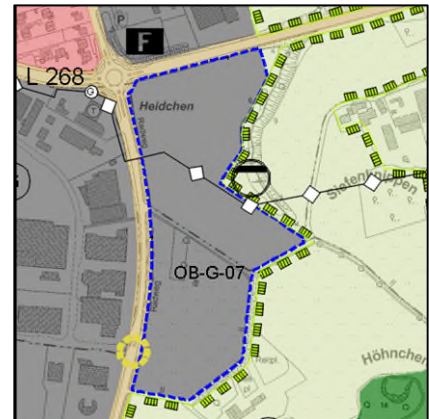
FNP 2040 - Vorentwurf

Nutzung

Acker, Wiese, Garten, Gehölz

Hangneigung / Exposition

Fällt leicht um 2 bis 3 m nach Nordosten ab, zum Siefen hin um bis zu 15 stark ab.



Darstellung

Fläche für die Landwirtschaft

Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Gewerblich-industrieller Bereich (GIB)	+
Baurecht	§ 35 BauGB. B-Plan 60/58 in Aufstellung	-
Nutzungen im Umfeld	Westlich: Gewerbepark Siebengebirge an der L331. Nördlich: Gewerbegebiet Kraefeld. Südlich und östlich: landwirtschaftlich genutzte Flächen	+
Lage zum Siedlungskörper	vertretbare Siedlungserweiterung	+
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner*Innen	+

Eignungsbewertung

Die Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung **mit Einschränkungen geeignet**.

Die überregionale Anbindung (Nähe zur Autobahn) ist gut. Die Erschließung ist jedoch sehr aufwendig (Neubau Kreisverkehr, Verlegung Bushaltestelle und Stichstraße). Zudem wird eine neue Entwässerung mit Regenwasserrückhaltung erforderlich. Der Aufwand ist ins Verhältnis zur Flächengröße/ Anzahl möglicher Arbeitsplätze zu setzen.

In Umweltfachlicher Hinsicht sind voraussichtlich mittlere bis hohe Konflikte zu erwarten.

o

OB-G-07 – Gewerbegebiet Siefen

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	ca. 100 m westlich (L331)	+
nächste Anschlussstelle Autobahn/ Bundesstraße	ca. 1,4 km südlich (A3 AS Siebengebirge)	+
Äußere Erschließung	vorhanden (Königswinterer Straße), aber Kreisverkehr Höhe Gewerbepark Siebengebirge erforderlich	-
Innere Erschließung	nicht vorhanden (nur Feldwege). Neubau Stichstraße mit Wendeanlage	o
ÖPNV-Anbindung	ca. 500 m südlich (HST Ruttscheid)	+
SPNV-Anbindung	keine vorhanden	-
Radwegeanbindung	unmittelbar westlich (Königswinterer Straße)	++

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Nicht im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Schmutzwasserkanal (DN 250) ca. 50 m südwestlich in der Eduard-Rheins-Straße (Gewerbepark Siebengebirge).	o
Regenwasserbeseitigung	Nicht im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten. Trennsystem erforderlich. Einleitung über den Grummigsbach (ca. 50 östlich) in den Pleisbach	-
Sonderbauwerke Entwässerung	Regenwasserrückhaltebecken in nordöstlichen Teil erforderlich	-
Energie- und Wasserversorgung	ca. 50 m südwestlich Eduard-Rheins-Straße (Gewerbepark Siebengebirge)	o

Vorbelastungen

Immissionen	Verkehrslärm (A3, L331), Wohnbebauung Östlich L331	-
Abbruchgebäude	Keine Gebäude auf der Fläche vorhanden	o
Altablagerungen/ Altlasten	Keine Altlasten bekannt, Baustelleneinrichtung A3	o
Bergbau	Keine bergbauliche Nutzung auf der Fläche bekannt	+
Leitungstrassen	Mehrere Ferngasleitungen vorhanden	-
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler auf der Fläche vorhanden	+
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler auf der Fläche/ in der Umgebung bekannt	+

OB-G-07 – Gewerbegebiet Siefen		
Umwelt	Ersteinschätzung, ggf. Überprüfung durch Fachgutachter	
Schutzgebiete, -objekte	<i>Keine Schutzgebiete oder -objekte vorhanden, LSG und Biotopverbund unmittelbar östlich angrenzend</i>	+
Biotoppotenzial	<i>gering bis mittel (Grünflächen, Biotopverbund östlich</i>	o
faunistisches Potenzial	<i>mittel (Grünflächen, Gehölzstreifen, Einzelbäume)</i>	o
Boden	<i>Teilweise hochwertige Böden</i>	-
Grundwasser	<i>Keine besondere wasserwirtschaftliche Bedeutung</i>	+
Oberflächengewässer	<i>Keine Gewässer im Plangebiet. Grummigsbach unmittelbar östlich. Bei Starkregen: Erhebliche Abflüsse von West nach Ost, Maßnahmen zur Ableitung sind in jedem Fall zu prüfen.</i>	-
Lokalklima	<i>Kaltluftproduktionsfläche mit hoher Bedeutung für den Ausgleichsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen</i>	-
Landschaft	<i>mittlere landschaftliche Bedeutung und hohe Sichtbarkeit</i>	o

OB-G-10 – Südwestlich Brune

Fläche (in ha) **0,50**

FNP rechtswirksam

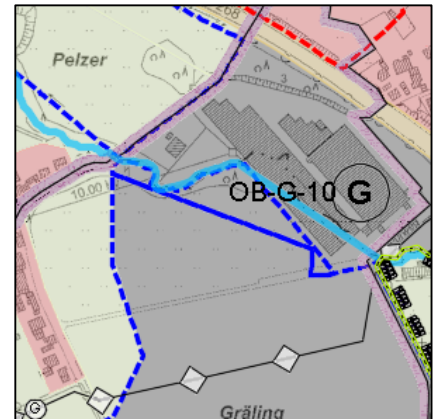
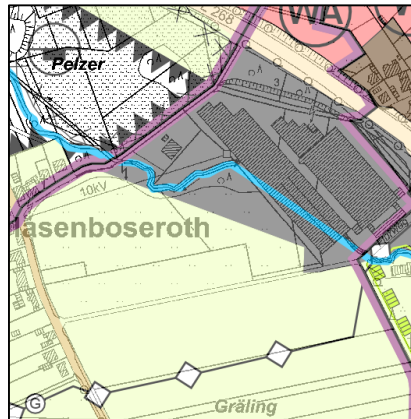
FNP 2040 - Vorentwurf

Nutzung

Acker, Wiese, Bachlauf, Weg,
 Auengehölz

Hangneigung / Exposition

Die Fläche fällt um 3 bis 10 m
 nach Norden ab. Siefeneinschnitt
 Lützbach



Darstellung

Gewerbliche Baufläche

Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Gewerblich-industrieller Bereich (GIB)	+
Baurecht	§ 30 BauGB. B-Plan 30/19 Erschließung nicht gesichert	-
Nutzungen im Umfeld	Südlich: landwirtschaftlich genutzte Flächen (GE Potenzial). Westlich: Hasenboseroth, Landwirtschaftliche Flächen. Norden/ Osten: GE Fa. Brune, Lützbach.	+
Lage zum Siedlungskörper	Vertretbare Siedlungserweiterung	o
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner*Innen	+

Eignungsbewertung

Die Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung nur **sehr eingeschränkt geeignet**.

Die überregionale Anbindung (Nähe zur Autobahn) ist gut. Die ÖPNV-Anbindung ist noch ausreichend. Die Verkehrserschließung ist jedoch aufwendig. Zudem wird eine neue Entwässerung mit Regenwasserrückhaltung erforderlich. Der Aufwand ist ins Verhältnis zur Flächengröße/ Anzahl möglicher Arbeitsplätze zu setzen.

Der Grundstückszuschnitt, die Topografie (Einschnitt Lützbach) und der erforderliche Gewässerschutzstreifen schränken die potenzielle Nutzbarkeit stark ein. Die Fläche sollte nur gemeinsam mit OB-G-11 entwickelt werden. Es bietet sich an, hier erforderliche ökologische Ausgleichsflächen zu verorten.

In Umweltfachlicher Hinsicht sind voraussichtlich große Konflikte zu erwarten. Es sind hochwertige Böden vorhanden, ggf. müssen Ersatzflächen für landwirtschaftliche Betriebe bereitgestellt werden (Existenzgefährdung prüfen). Ein Gewässerschutzstreifen ist zu erhalten und die Biotopverbundfläche zu berücksichtigen. Es besteht Überflutungsgefahr bei Hochwasser/ Starkregen.

OB-G-10 – Südwestlich Brune

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	ca. 300 m nordöstlich (L268)	+
nächste Anschlussstelle Autobahn/ Bundesstraße	ca. 2,2 km südöstlich (A3 AS Siebengebirge)	o
Äußere Erschließung	teilweise vorhanden (L268/ Flurweg), ggf. Kreisverkehr oder Linksabbieger auf L268 sowie Ausbau Flurweg	o
Innere Erschließung	teilweise vorhanden (Flurweg, Kellersboseroth Straße)	o
ÖPNV-Anbindung	ca. 700 m nördlich (HST Boseroth)	o
SPNV-Anbindung	keine vorhanden	-
Radwegeanbindung	ca. 300 m nordöstlich (L268)	+

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Nicht im ABK enthalten. Schmutzwasserkanal (DN500) im Gebiet. Kapazität muss im Planverfahren überprüft werden.	+
Regenwasserbeseitigung	Nicht im ABK enthalten. Trennsystem. Einleitung in den Lützbach grundsätzlich möglich (Regenwasserrückhaltung). Einleitmengen müssen im Planverfahren überprüft werden.	o
Sonderbauwerke Entwässerung	Regenwasserrückhaltung erforderlich	o
Energie- und Wasserversorgung	Im Flurweg vorhanden	o

Vorbelastungen

Immissionen	westlich gelegene Wohnbebauung (Hasenboseroth)	o
Abbruchgebäude	Keine Gebäude vorhanden	-
Altablagerungen/ Altlasten	Keine Altablagerungen/Altlasten bekannt	+
Bergbau	Keine Kenntnis	+
Leitungstrassen	Schmutzwasserkanal quert das Gebiet	o
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+

OB-G-10 – Südwestlich Brune		
Umwelt	Ersteinschätzung SB610, ggf. Überprüfung Fachgutachter	
Schutzgebiete, -objekte	<i>Biotopverbundfläche mit besonderer Bedeutung (VB-K-5209-045 – Lützbachtal), LSG westlich</i>	-
Biotoppotenzial	<i>hoch (Gehölze, Bachlauf)</i>	-
faunistisches Potenzial	<i>hoch</i>	-
Boden	<i>Hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit/ Regelungs- und Pufferfunktion</i>	-
Grundwasser	<i>Vollständig geplantes WSG (Zone IIIb)</i>	o
Oberflächengewässer	<i>Lützbach unmittelbar nördlich, teilweise Überflutungsgefahr. Bei Starkregen können sich zwei Akkumulationsrinnen von den südlich angrenzenden Flächen her kommend bilden.</i>	-
Lokalklima	<i>Kaltluftproduktionsfläche mit hoher Bedeutung für den Ausgleichsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen, flächenhafter Kaltluftaustauschbereich</i>	-
Landschaft	<i>hohe Vielfalt, geringe Sichtbarkeit</i>	o

OB-G-11 – Gewerbegebiet Hasenboseroth/ Kellersboseroth

Fläche (in ha) **18,38**

FNP rechtswirksam

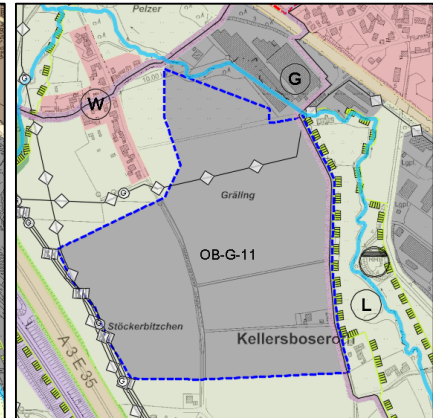
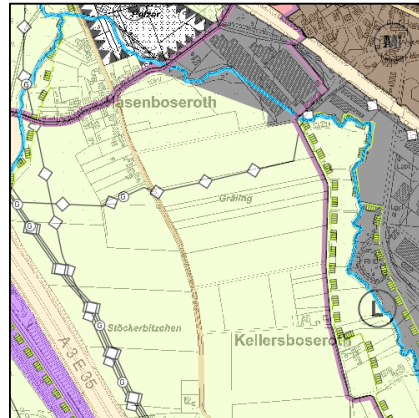
FNP 2040 - Vorentwurf

Nutzung

Acker, Wiese, Garten, Weiler
 Kellersboseroth

Hangneigung / Exposition

Die Fläche fällt auf einer Länge
 von 350 m um bis zu 20 m nach
 Norden bzw. Osten ab.



Darstellung

Fläche für die Landwirtschaft

Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Gewerblich-industrieller Bereich (GIB)	+
Baurecht	§ 35 BauGB	-
Nutzungen im Umfeld	Südlich: landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich: A3, Hasenboseroth, Landwirtschaftliche Flächen. Norden: GE Fa. Brune, Lützbach. Östlich: Lützbach, GE Ruttscheid.	+
Lage zum Siedlungskörper	Vertretbare Siedlungserweiterung	o
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner*Innen	+

Eignungsbewertung

Die Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung **mit Einschränkungen geeignet**. Die überregionale Anbindung (Nähe zur Autobahn) ist gut. Die ÖPNV-Anbindung ist noch ausreichend. Die Verkehrserschließung ist jedoch aufwendig. Zudem wird eine neue Entwässerung mit Regenwasserrückhaltung erforderlich. Der Aufwand ist ins Verhältnis zur Flächengröße/ Anzahl möglicher Arbeitsplätze zu setzen.

In Umweltfachlicher Hinsicht sind voraussichtlich mittlere bis hohe Konflikte zu erwarten. Es sind hochwertige Böden vorhanden, ggf. müssen Ersatzflächen für landwirtschaftliche Betriebe bereitgestellt werden (Existenzgefährdung prüfen). Es handelt sich um eine Kaltluftproduktionsfläche mit hoher Bedeutung und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Bei Starkregen ist ein starker flächiger Abfluss zu erwarten. Es können sich größere Abflussrinnen inmitten des Gebietes bilden.

Im Westen wird das Gebiet von Ferngasleitungen tangiert. Für den westlichen Teilbereich besteht eine Privilegierung für Freiflächenphotovoltaikanlagen (200 m Streifen entlang der Autobahn). Im südlichen Teilbereich sind Wohngebäude (Weiler Kellersboseroth) vorhanden, die entweder abgerissen oder in die Planung integriert werden müssen. Die Topographie schränkt die Nutzung der Fläche ein.

OB-G-11 – Gewerbegebiet Hasenboseroth/ Kellersboseroth

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	ca. 300 m nordöstlich (L268)	+
nächste Anschlussstelle Autobahn/ Bundesstraße	ca. 2,2 km südöstlich (A3 AS Siebengebirge)	o
Äußere Erschließung	teilweise vorhanden (L268/ Flurweg), ggf. Kreisverkehr oder Linksabbieger auf L268 sowie Ausbau Flurweg	o
Innere Erschließung	teilweise vorhanden (Flurweg, Kellersboserother Straße)	o
ÖPNV-Anbindung	ca. 700 m nördlich (HST Boseroth)	o
SPNV-Anbindung	keine vorhanden	-
Radwegeanbindung	ca. 300 m nordöstlich (L268)	+

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Nicht im ABK enthalten. Schmutzwasserkanal in der Kellersboserother Straße (DN250) und im Flurweg (DN500). Kapazität muss im Planverfahren überprüft werden.	o
Regenwasserbeseitigung	Nicht im ABK enthalten. Trennsystem. Einleitung in den Lützbach grundsätzlich möglich (Regenwasserrückhaltung). Einleitmengen müssen im Planverfahren überprüft werden.	o
Sonderbauwerke Entwässerung	Regenwasserrückhaltung erforderlich	o
Energie- und Wasserversorgung	In der Hasenbosenrother Straße vorhanden	+

Vorbelastungen

Immissionen	westlich gelegen Wohnbebauung (Hasenboseroth)	o
Abbruchgebäude	Weiler Kellersboseroth	-
Altablagerungen/ Altlasten	Keine Altablagerungen/Altlasten bekannt	+
Bergbau	Keine Kenntnis	+
Leitungstrassen	Hauptferngasleitungen tangieren die Fläche im Westen Plangebiet	o
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+

OB-G-11 – Gewerbegebiet Hasenboseroth/ Kellersboseroth

Umwelt	Ersteinschätzung durch SWECO GmbH (August 2018), ergänzt Stadt Königswinter 2026	
Schutzgebiete, -objekte	Keine Schutzgebiete oder -objekte vorhanden, LSG und Biotopverbund unmittelbar östlich angrenzend	+
Biotoppotenzial	gering (Acker)	+
faunistisches Potenzial	keine planungsrelevanten Arten, geringes bis mittleres Potenzial für Offenlandarten, Nahrungshabitat für Greifvögel	o
Boden	Hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit/ Regelungs- und Pufferfunktion	-
Grundwasser	Vollständig geplantes WSG (Zone IIIb)	o
Oberflächengewässer	Keine vorhanden (Lützbach ca. 50 m östlich), Bei Starkregen: Starker erheblicher flächiger Abfluss. Es können sich größere Abflussrinnen im Westen. Südosten und im Zentrum des Gebietes bilden.	-
Lokalklima	Kaltluftproduktionsfläche mit hoher Bedeutung für den Ausgleichsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen	-
Landschaft	Geringe Vielfalt, hohe Sichtbarkeit	o

OB-G-12 – Ehemalige Tongrube Hasenboseroth

Fläche (in ha) **3,90**

FNP rechtswirksam

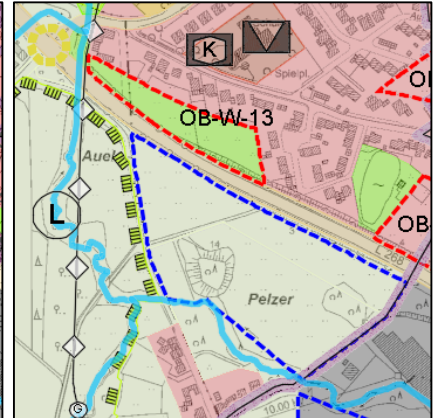
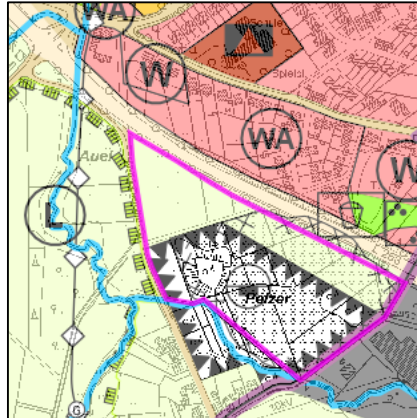
FNP 2040 – Vorentwurf

Nutzung

Wiese, Gehölze, Bachlauf

Hangneigung / Exposition

Nach Nordwesten um bis zu 12 m
 abfallen. Im westlichen Teil
 Aufschüttung (Hügel + 5m)



Darstellung

Landwirtschaft, Abgrabung

Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich	o
Baurecht	§ 35 BauGB	-
Nutzungen im Umfeld	Süden: Lützbach, Hasenboseroth. Westen: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Norden: L268, Oberpleis, Wohnbebauung, Östlich: GE Fa. Brune, Lützbach.	o
Lage zum Siedlungskörper	Vertretbare Siedlungserweiterung	o
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner*Innen	+

Eignungsbewertung

Die Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung **sehr eingeschränkt** (4) bzw. **nicht geeignet eingestuft** (5).

Landes- und regionalplanerische Ziele stehen einer Entwicklung derzeit entgegen. Die Änderung des Regionalplanes wäre zwingend erforderlich.

Zudem ist die ehemalige Tongrube großflächig verfüllt (Altablagerung Nr. 52090039/ 1210). Bei einer Nutzungsänderung ist eine Neubewertung erforderlich.

Die überregionale Anbindung (Nähe zur Autobahn) ist mäßig. Die ÖPNV-Anbindung ist noch ausreichend. Die Verkehrserschließung ist jedoch aufwendig. Zudem würde eine neue Entwässerung mit Regenwasserrückhaltung erforderlich. Der Aufwand ist ins Verhältnis zur Flächengröße/ Anzahl möglicher Arbeitsplätze zu setzen.

--

In Umweltfachlicher Hinsicht sind voraussichtlich sehr hohe Konflikte zu erwarten. Es handelt sich um eine Biotopverbundfläche mit besonderer Bedeutung. Nach der Rekultivierung der Tongrube hat sich ein ökologisch wertvolles Sekundärbiotop entwickelt. Bei Starkregen ist ein flächiger Abfluss zu erwarten. Es können sich größere Abflussrinnen im Gebiet bilden.

OB-G-12 – Ehemalige Tongrube Hasenboseroth

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	ca. 300 m nordöstlich (L268)	+
nächste Anschlussstelle Autobahn/ Bundesstraße	ca. 3 km südöstlich (A3 AS Siebengebirge)	-
Äußere Erschließung	teilweise vorhanden (Hasenboseroth Straße), Ausbau erforderlich	-
Innere Erschließung	nicht vorhanden	-
ÖPNV-Anbindung	ca. 400 m nördlich (HST Freizeitzentrum) nördlich und ca. 300 m südlich (HST Hasenboseroth)	o
SPNV-Anbindung	keine vorhanden	-
Radweganbindung	ca. 300 m nordöstlich (L268)	+

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Nicht im ABK enthalten. Schmutzwasserkanal in der Hasenboseroth Straße (DN 700). Kapazität muss im Planverfahren überprüft werden.	o
Regenwasserbeseitigung	Nicht im ABK enthalten. Trennsystem. Einleitung in den Lützbach grundsätzlich möglich (Regenwasserrückhaltung). Einleitmengen müssten im Planverfahren überprüft werden.	-
Sonderbauwerke Entwässerung	Regenwasserrückhaltung erforderlich	-
Energie- und Wasserversorgung	In der Hasenboseroth Straße vorhanden	+

Vorbelastungen

Immissionen	Potenzielle Konflikte mit Wohnbebauung südlich (Hasenboseroth) und nördlich (Oberpleis)	o
Abbruchgebäude	Keine Gebäude	+
Altablagerungen/ Altlasten	Großflächige Altablagerung 52090039/ 1210. Verfüllung Tongrube. Neubewertung bei Nutzungsänderung	-
Bergbau	Keine Kenntnis	+
Leitungstrassen	Keine Trassen im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+

OB-G-12 – Ehemalige Tongrube Hasenboseroth		
Umwelt	Ersteinschätzung SB 610, ggf. Überprüfung Fachgutachter	
Schutzgebiete, -objekte	<i>Biotopverbundfläche mit besonderer Bedeutung (VB-K-5209-045 – Lützbachtal), LSG westlich</i>	-
Biotoppotenzial	<i>hoch (extensive Wiesen, Gehölze, Bachlauf)</i>	-
faunistisches Potenzial	<i>hoch</i>	-
Boden	<i>Hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit/ Regelungs- und Pufferfunktion</i>	-
Grundwasser	<i>Vollständig geplantes WSG (Zone IIIb)</i>	o
Oberflächengewässer	<i>Lützbach unmittelbar südlich, teilweise Überflutungsgefahr. Bei Starkregen ist ein flächiger Abfluss zu erwarten. Es können sich größere Abflussrinnen im Gebiet bilden.</i>	-
Lokalklima	<i>Kaltluftproduktionsfläche mit hoher Bedeutung für den Ausgleichsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen; flächenhafter Kaltluftaustauschbereich</i>	-
Landschaft	<i>hohe Vielfalt, mittlere Sichtbarkeit</i>	o

OB-G-13 – Südliche Erweiterung GE Siefen

Fläche (in ha) **4,17**

FNP rechtswirksam

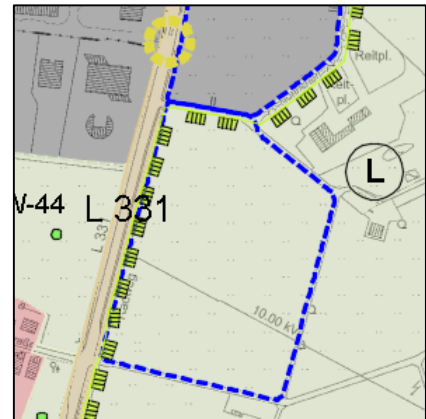
FNP 2040 – Vorentwurf

Nutzung

Acker, Wiese, Gehölze

Hangneigung / Exposition

Nach Norden um bis zu 4 m leicht abfallend.



Darstellung

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für die Landwirtschaft

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) und BSLE	-
Baurecht	§ 35 BauGB	-
Nutzungen im Umfeld	Süden: Landwirtschaftliche Flächen, Gräfenhohn, Westlich: Ruttscheid, Nördlich: Landwirtschaftliche Flächen (geplantes GE Siefen). Osten: landwirtschaftliche Flächen, Hofstelle	o
Lage zum Siedlungskörper	Siedlungserweiterung mit Störung des Orts- und Landschaftsbildes (Kuppenlage)	-
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner*Innen	+

Eignungsbewertung

Die Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung **sehr eingeschränkt** (4) bzw. **nicht geeignet eingestuft** (5).

Landes- und regionalplanerische Ziele stehen einer Entwicklung derzeit entgegen. Die Änderung des Regionalplanes wäre zwingend erforderlich.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet. Naturschutzfachliche Ziele stehen einer Entwicklung derzeit entgegen. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz wäre erforderlich.

Die überregionale Anbindung (Nähe zur Autobahn) ist gut. Die ÖPNV-Anbindung ist ausreichend. Die Verkehrserschließung ist jedoch aufwendig. Zudem würde eine neue Entwässerung mit Regenwasserrückhaltung erforderlich. Der Aufwand ist ins Verhältnis zur Flächengröße/ Anzahl möglicher Arbeitsplätze zu setzen. Die Fläche wäre im Zusammenhang mit der Fläche OB-G-07 (GE Siefen) zu betrachten.

In Umweltfachlicher Hinsicht sind voraussichtlich mittlere bis hohe Konflikte zu erwarten. Es sind hochwertige Böden vorhanden.

--

OB-G-13 – Südliche Erweiterung GE Siefen

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	Unmittelbar westlich (L331)	+
nächste Anschlussstelle Autobahn/ Bundesstraße	ca. 0,9 km südöstlich (A3 AS Siebengebirge)	+
Äußere Erschließung	vorhanden (Königswinterer Straße), Kreisverkehr erforderlich	-
Innere Erschließung	nicht vorhanden	-
ÖPNV-Anbindung	ca. 200 m westlich (HST Ruttscheid)	+
SPNV-Anbindung	keine vorhanden	-
Radweganbindung	Unmittelbar westlich (L331)	++

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Nicht im ABK enthalten. Schmutzwasserkanal muss neu erstellt werden.	-
Regenwasserbeseitigung	Nicht im ABK enthalten. Trennsystem. Einleitung in den Siefen (Pleisbach) grundsätzlich möglich (Regenwasserrückhaltung). Einleitmengen müssten im Planverfahren überprüft werden.	-
Sonderbauwerke Entwässerung	Regenwasserrückhaltung erforderlich	-
Energie- und Wasserversorgung	In der Königswinterer Straße vorhanden	+

Vorbelastungen

Immissionen	Potenzielle Konflikte mit Wohnbebauung westlich (Ruttscheid), östlich (Hofstelle Höhnchen) und südlich (Gräfenhohn)	o
Abbruchgebäude	Keine Gebäude	+
Altablagerungen/ Altlasten	Keine Altablagerungen/ Altlasten bekannt	+
Bergbau	Keine Kenntnis	+
Leitungstrassen	Eine 10 KV-Freileitung quert das Gebiet	-
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+

OB-G-13 – Südliche Erweiterung GE Siefen		
Umwelt	Ersteinschätzung SB 610, ggf. Überprüfung Fachgutachter	
Schutzgebiete, -objekte	<i>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</i>	-
Biotoppotenzial	<i>mittel (Wiesen, Gehölze)</i>	o
faunistisches Potenzial	<i>Mittel bis hoch (Offenlandarten)</i>	-
Boden	<i>Hohe bis sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit/ Regelungs- und Pufferfunktion</i>	-
Grundwasser	<i>Keine besonderen Funktionen</i>	+
Oberflächengewässer	<i>Keine Gewässer vorhanden. Bei Starkregen können größere Teile der Fläche überflutet werden (größere abflusslose Senke im Nordwesten aufgrund Dammlage der Verkehrswege)</i>	o
Lokalklima	<i>Kaltluftproduktionsfläche mit hoher Bedeutung für den Ausgleichsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen</i>	-
Landschaft	<i>hohe Vielfalt, mittlere Sichtbarkeit</i>	o

OB-G-14.1 – Propsteistraße Süd

Fläche (in ha) **0,87**

FNP rechtswirksam

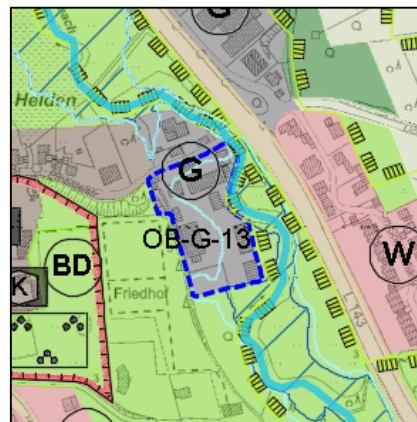
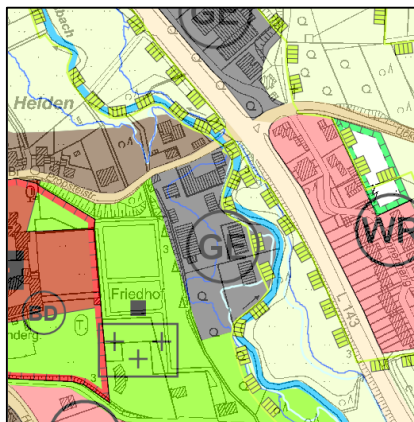
FNP 2040 - Vorentwurf

Nutzung

Gewerbe

Hangneigung / Exposition

Nach Osten um 1 bis 3 m leicht
abfallend.



Darstellung

Gewerbliche Baufläche

Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht, Siedlungsstruktur und städtebaulicher Kontext

Regionalplan	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) und Bereich zum Schutz der Natur (BSN), BSLE	-
Baurecht	§ 34 BauGB	-
Nutzungen im Umfeld	Süden: Grünflächen, Westen: Friedhof, Oberpleis, Norden: Kfz-Werkstatt. Osten: Pleisbach, L143, Wohnen (Am Sonnenhang)	-
Lage zum Siedlungskörper	Siedlungsbestand im Retentionsraum des Pleisbach	o
Siedlungsgröße	> 5.000 Einwohner*Innen	+

Eignungsbewertung

Die Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung nur **sehr eingeschränkt geeignet**.

Landes- und regionalplanerische Ziele (BSN) stehen einer Entwicklung grundsätzlich entgegen. Soweit nur der Bestand im Rahmen von § 34 BauGB umgenutzt wird, wird voraussichtlich keine Änderung des Regionalplanes erforderlich.

Die überregionale Anbindung (Nähe zur Autobahn) ist mäßig. Die ÖPNV-Anbindung ist ausreichend. Die Verkehrserschließung ist vorhanden. Soweit keine deutliche Intensivierung der gewerblichen Nutzung erfolgt, ist kein Ausbau der Erschließung erforderlich.

Die Fläche grenzt unmittelbar an den Pleisbach bzw. das Überschwemmungsgebiet des Pleisbaches sowie das Landschaftsschutzgebiet. Bei Starkregen- und Extremhochwasser besteht Überflutungsgefahr. Eine Hochwasserangepasste Nutzung und Bauweise oder ein vollständiger Rückbau der Fläche wäre daher sinnvoll.

In Umweltfachlicher Hinsicht sind voraussichtlich mittlere Konflikte zu erwarten.

OB-G-14.1 – Propsteistraße Süd

Verkehrerschließung

Anbindung Hauptverkehrsnetz	50 m östlich (L143)	+
nächste Anschlussstelle Autobahn/ Bundesstraße	ca. 3,3 km südlich (A3 AS Siebengebirge)	o
Äußere Erschließung	vorhanden (L143, Propsteistraße)	+
Innere Erschließung	Propsteistraße	o
ÖPNV-Anbindung	ca. 450 m westlich (ZOB Oberpleis), Topografie!	o
SPNV-Anbindung	keine vorhanden	-
Radwegenanbindung	Ca. 400 m westlich (Siegburger Straße)	o

Technische Erschließung

Schmutzwasserbeseitigung	Im ABK enthalten. Mischwasserkanal in der Propsteistraße (DN 500). Kapazität ausreichend	+
Regenwasserbeseitigung	Im ABK enthalten. Schmutzwasserkanal in der Propsteistraße (DN 500). Kapazität ausreichend	+
Sonderbauwerke Entwässerung	Nicht erforderlich	+
Energie- und Wasserversorgung	In der Propsteistraße vorhanden	+

Vorbelastungen

Immissionen	Keine Immissionsquellen bekannt	+
Abbruchgebäude	Alter Gebäudebestand (Umnutzung, Teilabbruch	o
Altablagerungen/ Altlasten	Keine Altablagerungen/ Altlasten bekannt	o
Bergbau	Keine Kenntnis	+
Leitungstrassen	Keine Trassen im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+
Baudenkmale	Keine Baudenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+
Bodendenkmale	Keine Bodendenkmäler im Gebiet oder der Umgebung bekannt	+

OB-G-14.1 – Propsteistraße Süd

Umwelt	Ersteinschätzung SB 610, ggf. Überprüfung Fachgutachter	
Schutzgebiete, -objekte	<i>Keine Schutzgebiete, Landschaftsschutzgebiet (LSG) unmittelbar östlich</i>	-
Biotoppotenzial	<i>gering (fast vollständig versiegelt)</i>	+
faunistisches Potenzial	<i>Gering bis hoch (Gebäude- und Höhlenbewohnende Arten, insbesondere Fledermäuse)</i>	o
Boden	<i>Keine besonderen Funktionen, ggf. schlechter Baugrund</i>	o
Grundwasser	<i>Ggf. hohe Grundwasserstände</i>	o
Oberflächengewässer	<i>Pleisbach unmittelbar östlich. Bei Starkregen- und Extremhochwasser besteht Überflutungsgefahr. Bei Starkregen leichte Akkumulationsrinne durch das Gebiet. Ggf. stärkere Ansammlungen, wenn Abflusshindernisse durch Bebauung entstehen</i>	-
Lokalklima	<i>Flächen mit geringer klimatischer Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen, (mäßiger Handlungsbedarf)</i>	+
Landschaft	<i>mittlere Vielfalt, mittlere Sichtbarkeit</i>	o