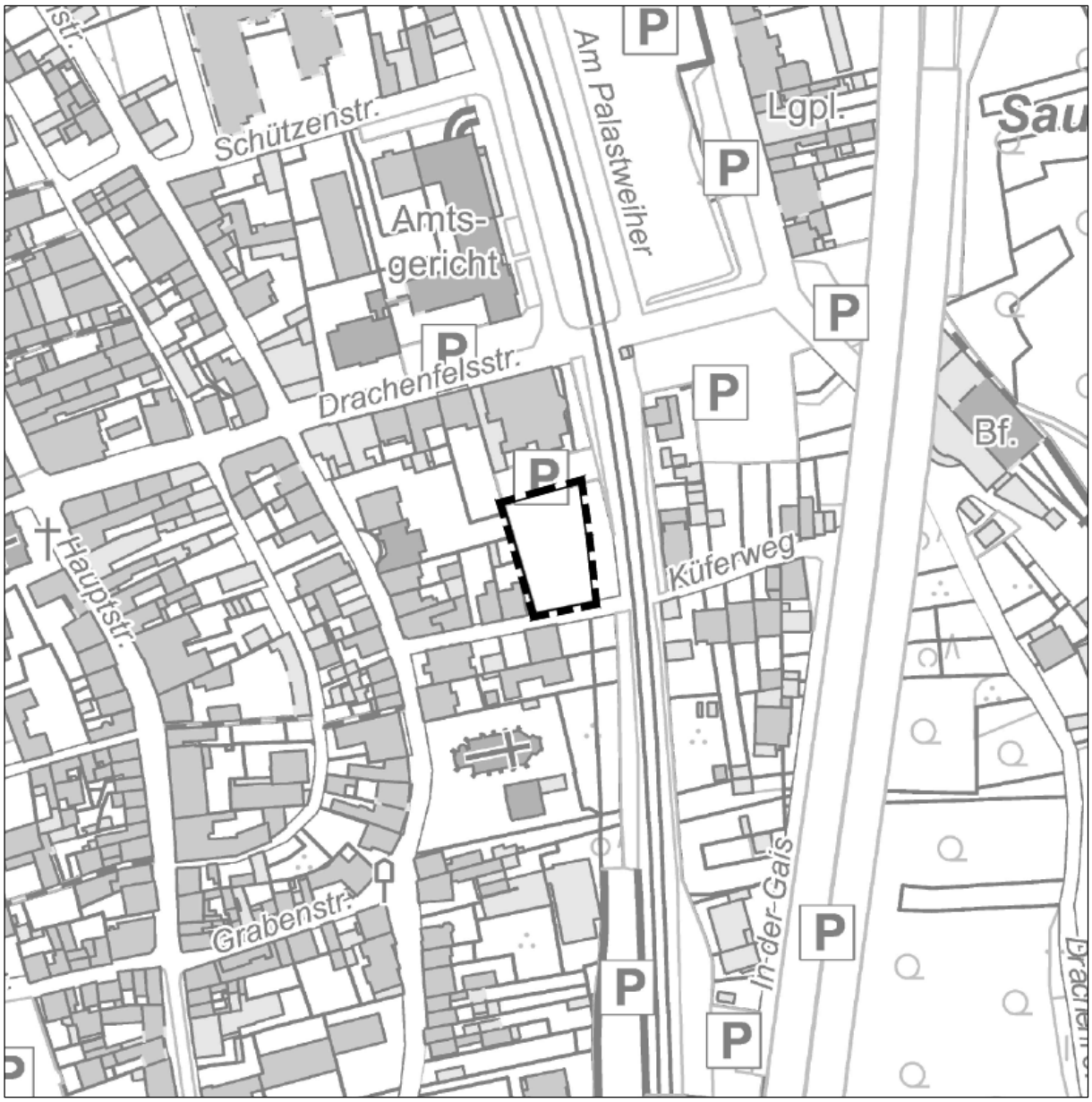
Stadt Königswinter
Die Bürgermeisterin
Geschäftsbereich Planen und Bauen
Servicebereich Stadtplanung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/11 »Westfalenhof/Am Stadtgarten«
für den Bereich »Parkplatz nördlich des Küferweges« im Stadtteil Königswinter

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Fassung zur Ausfertigung)



Inhalt

1. Planungsanlass und -ziele 5
2. Geltungsbereich 7
3. Räumliche und strukturelle Situation, Eigentumsverhältnisse 8
4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen 9
4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung 9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 10
4.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch 11
4.3.1 Fluchtlinienplan 11
4.3.2 Bebauungsplan Nr. 10/11 11
4.3.3 Bebauungsplan Nr. 10/36 13
4.4 Informelle Planungen und Konzepte 13
4.4.1 Regionales Siedlungsentwicklungskonzept 13
4.4.2 Leitlinien und Checkliste zum Klimaschutz 14
4.4.3 Integriertes Handlungskonzept 14
4.5 Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope 15
4.6 Artenschutz 16
4.7 Denkmalschutz, Kulturlandschaft 16
4.8 Satzungen nach der Landesbauordnung 17
4.8.1 Gestaltungssatzung 17
4.8.2 Weitere Satzungen 18
5. Inhalte des Bebauungsplans 19
5.1 Verkehrsflächen 19
5.1.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 19
5.1.2 Straßenverkehrsfläche 19
5.2 Mischgebiet 19
5.3 Grünordnerische Festsetzungen 20
5.4 Einfacher Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB 20
6. Alternativen 21
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung 22
7.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt 22
7.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Biodiversität 22
7.1.2 Auswirkungen auf den Boden und Wasser 22
7.1.3 Luft und Klima 22
7.1.4 Der Mensch und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt 23
7.1.5 Orts- und Landschaftsbild 23
7.1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 23

7.1.7 Fläche 24
7.1.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete 24
7.2 Verkehrliche Auswirkungen 24
7.3 Schall 24
8. Planungsschäden, Entschädigungen 26
9. Städtebauliche Kennwerte 26
10. Verfahren der Bebauungsplanänderung 26
10.1 Wahl des Verfahrens 26
10.1.1 Zulässige Grundfläche, allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem BauGB 26
10.1.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG 27
10.1.3 Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten 27
10.1.4 Seveso-III-Richtlinie 29
10.1.5 Beschleunigtes Verfahren 29
10.2 Verfahrensablauf 29
10.3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes 30
11. Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplanes 31
11.1 Satzungen 31
11.2 Telekommunikationsleitungen 31
11.3 Eisenbahnbetrieb und -anlagen 31
11.4 Artenschutz 32
11.5 Werbeanlagen 33
11.6 Abfall 33
11.7 Lichtemissionen 33
11.8 Städtebauliche und technische Kriminalprävention 33
11.9 Bodendenkmalschutz 34
12. Rechtsgrundlagen 35

1. Planungsanlass und -ziele

Die Stadt Königswinter hat im Jahre 2010 das Grundstück des früheren evangelischen Kindergartens am Küferweg im Stadtteil Königswinter erworben. Das aufstehende Gebäude ragt in den künftigen Straßenraum der geplanten Ersatzstraße hinein und musste daher im Vorfeld der Errichtung der Ersatzstraße abgebrochen werden. Eine zukünftige Weiternutzung des Grundstücks mit einer Tageseinrichtung für Kinder ist nicht erforderlich und wäre insbesondere aufgrund der durch die Trasse der Ersatzstraße reduzierten Außenspielfläche auch nicht praktikabel. Daher wurde eine anderweitige Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks als öffentlicher Parkplatz ins Auge gefasst.

Der Planungs- und Umweltausschuss (PUA) des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss Nr. 98/2010 vom 28. September 2010 der zukünftigen Nutzung des Grundstücks als Parkplatz zugestimmt. Dies erfolgte vor dem Hintergrund der angespannten Parksituation in der Königswinterer Altstadt; zudem ist es im Rahmen der Umsetzung von verschiedenen städtebaulichen Projekten im Zuge der Regionale 2010 (:gesamtperspektive Königswinter_Drachenfels), der ehemaligen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Königswinter-Altstadt und im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Königswinter-Altstadt zu Veränderungen in der Parkplatzbilanz gekommen (und wird es durch zukünftige Maßnahmen und Projekte weiterhin kommen). Vor dem Hintergrund der angespannten Parkraumsituation in Verbindung mit der erwarteten Verringerung der Zahl an öffentlichen Parkplätzen soll das Grundstück am Küferweg als alternativer Standort zur Schaffung von öffentlichem Parkraum genutzt werden. Aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks am Rand der dicht besiedelten Altstadt, an der zukünftigen Ersatzstraße sowie in der Nähe der touristischen Hauptwegebeziehung Drachenfelsstraße eignet sich die Fläche in besonderem Maße als Standort für einen (kleinen) öffentlichen Parkplatz.

Die in Rede stehende Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/11 „Westfalenhof/Am Stadtgarten“. Dieser Bebauungsplan setzt für das Areal bislang größtenteils eine Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten – kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Diese Festsetzung umfasst nicht die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden. Um die planungsrechtliche Grundlage für einen öffentlichen Parkplatz auf der Fläche zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 10/11 in diesem Teilbereich zu ändern.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ist es auch erforderlich, dem aktuellen Planungsstand bei der sogenannten Ersatzstraße Rechnung zu tragen. Die Ersatzstraße wird im Rahmen der Umsetzung der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme Drachenfelsstraße als südliche Verlängerung der Wilhelmstraße errichtet. Sie stellt eine neue Nord-Süd-Verkehrsachse parallel zur Bahnstrecke dar und dient als Ersatz für die aufgehobenen bzw. ersetzten Bahnübergänge; darüber hinaus schafft sie die Grundlage für die Aufwertung der Drachenfelsstraße, indem der Durchgangsverkehr aus dem Altstadtkern herausgenommen werden kann. Östlich des geplanten Parkplatzes verlaufen ein Teil des geplanten Gehweges der Ersatzstraße und ein vorgesehener gehwegbegleitender Grünstreifen im Bereich der bislang festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten – kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Die für den Gehweg und den Grünstreifen vorgesehene Teilfläche wird mit der Bebauungsplanänderung als Straßenverkehrsfläche mit einer entsprechenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Bedingt durch die Planung der Einmündung Küferweg/Ersatzstraße weitet sich die Straßenverkehrsfläche im Süden keilartig in westliche Richtung aus.

Darüber hinaus soll die seitlich des Wohngebäudes Küferweg 3 gelegene Grundstückszufahrt mit privatem Stellplatz planungsrechtlich gesichert werden. Die ursprüngliche seitliche Grundstückszufahrt war lediglich rund 1,7 m (an der schmalsten Stelle) bis 2,7 m breit. Das Abstellen eines Fahrzeuges war dort daher nur eingeschränkt möglich. Um eine zeitgemäße Zufahrts- und Stellplatzbreite zu ermöglichen, wurde bereits vor einigen Jahren ein rund 1 m breiter Grundstücksstreifen von der Stadt vermietet und wird nun als (verbreiterte) Zufahrt mit Stellplatz genutzt. Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 8. Dezember 2025 die Veräußerung dieser Teilfläche beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 10/11 setzt für diesen Streifen bisher jedoch noch Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten – kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist es erforderlich, die Festsetzung für diese Teilfläche anzupassen und in das angrenzende Mischgebiet einzubeziehen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist ca. 0,08 ha groß und liegt zentral im Stadtteil Königswinter. Er umfasst die Fläche des früheren Kindergartens am Küferweg, die im Bebauungsplan Nr. 10/11 als Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten – kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen bzw. – südlich angrenzend – als öffentliche Parkfläche bzw. Wendeanlage festgesetzt ist. Die südlichen, westlichen und nördlichen Grenzen des Plangebiets verlaufen auf den Grenzen des Flurstücks 3895. Das dort angrenzende, im Bebauungsplan Nr. 10/11 festgesetzte Mischgebiet (MI) bedarf keiner Änderung. Die östliche Plangebietsgrenze verläuft entlang des westlichen Randes der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/36 festgesetzten Straßenverkehrsfläche für die geplante Ersatzstraße, in etwa parallel zu der in einer Entfernung von rund 10 m weiter östlich verlaufenden Bahnstrecke. (Der Bebauungsplan Nr. 10/36 verdrängt in diesem Bereich die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/11; siehe dazu Abschnitt 4.3.3.)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 3895 (teilweise) in der Flur 3 der Gemarkung Königswinter.

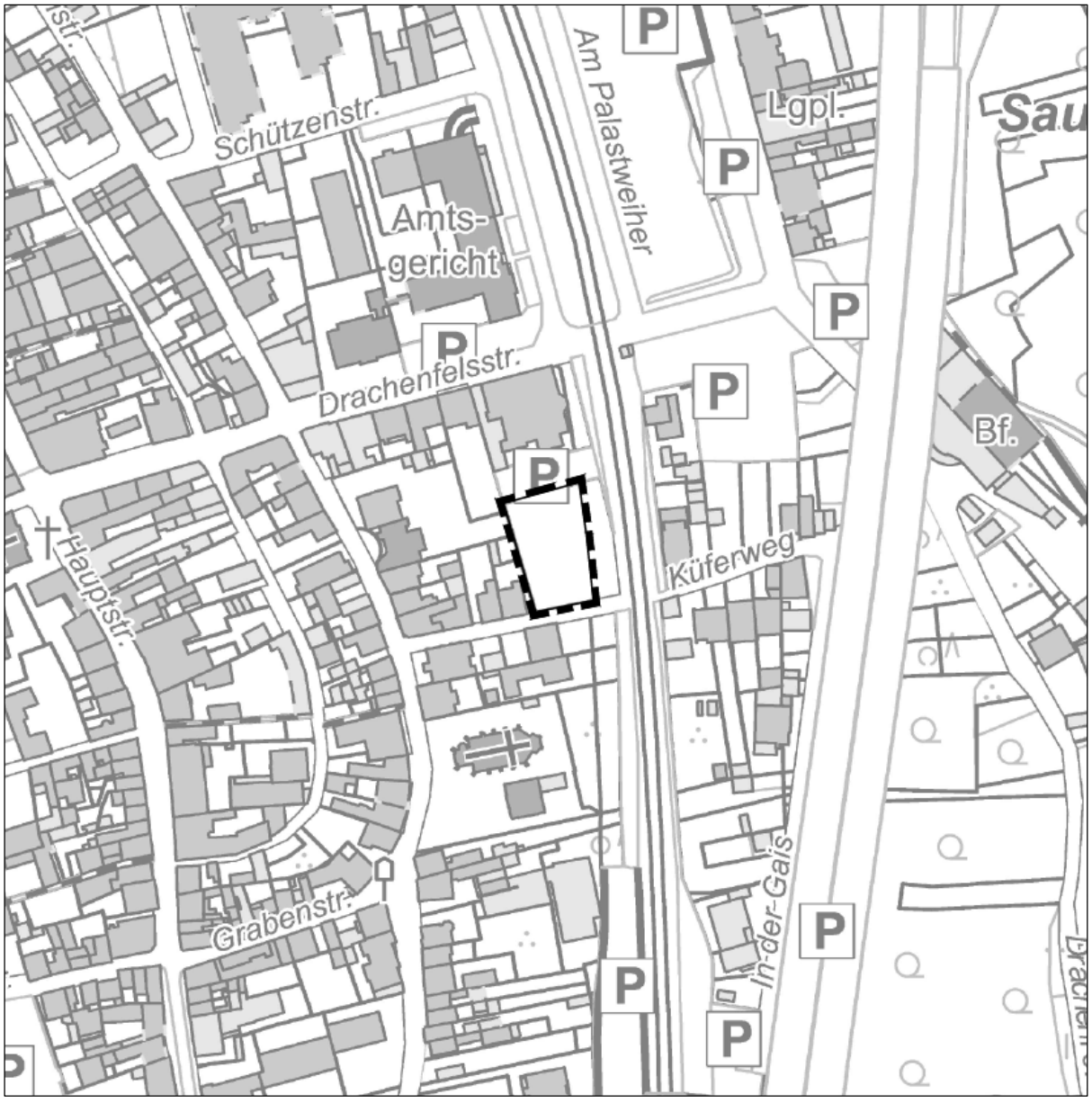


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/11 (ohne Maßstab)

3. Räumliche und strukturelle Situation, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt östlich des mittelalterlichen Stadtkerns am Rande der gründerzeitlichen Stadterweiterungen. Nördlich des Plangebietes liegt die Drachenfelsstraße als zentrale städtebauliche Ost-West-Achse und touristische Hauptwegebeziehung vom Rhein auf den Drachenfels; die Drachenfelsstraße wird in diesem Bereich baulich überwiegend von gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern sowie von Verwaltungsnutzungen (Amtsgericht) geprägt.

Im Westen grenzt das Plangebiet an Wohngrundstücke; vereinzelt finden sich dort auch andere Nutzungen in den Erdgeschossbereichen, z. B. ein Gastronomiebetrieb im Bereich der Einmündung Grabenstraße/Küferweg. Südlich verläuft der Küferweg als Anliegerstraße mit Wohngebäuden; weiter südlich liegt die evangelische Christuskirche. Östlich verläuft die Trasse der geplanten Ersatzstraße sowie – parallel dazu – die rechtsrheinische, stark befahrene Bahnstrecke. Die sogenannte Ersatzstraße wird im Rahmen der Umsetzung der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme Drachenfelsstraße errichtet. Sie stellt eine neue Nord-Süd-Verkehrsachse parallel zur Bahnstrecke dar und dient u. a. der Anbindung des weiter südlich gelegenen Kreuzungsbauwerkes An der Helte an das Straßennetz der Altstadt. Darüber hinaus schafft die Ersatzstraße die Voraussetzung zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs im zentralen Altstadtbereich und zur Aufwertung der Drachenfelsstraße als Tourismusachse.

Die Ersatzstraße wird nicht nur dem motorisierten Individualverkehr dienen, sondern auch mit einem einseitigen Gehweg mit einem begleitenden Grünstreifen ausgestattet werden.

Östlich der Bahnstrecke befinden sich überwiegend Wohngebäude, ungenutzte bzw. temporär als Parkplatz-/Baustelleneinrichtungsflächen genutzte Grundstücke sowie die in Hochlage (aufgeständert) verlaufende, höhenfrei ausgebaute Bundesstraße 42. Unterhalb der Bundesstraße liegt ein öffentlicher Parkplatz. Jenseits der Bundesstraße befindet sich das Siebengebirge, das in diesem Bereich überwiegend bewaldet ist.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom Stadtteilzentrum mit zentralem Versorgungsbereich im Norden zu den eher von Wohnnutzungen geprägten Bereichen im Süden des Stadtteils Königswinter.

Bis vor einigen Jahren befand sich im Plangebiet ein Kindergarten. Nach dem Abbruch des Kindergartens stellt sich der Bereich weitgehend als Brachfläche dar, die temporär als Park- bzw. als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt wird. Die Fläche steht vollständig im Eigentum der Stadt Königswinter.

Derzeit wird das Plangebiet über die Anliegerstraße Küferweg im Süden erschlossen. Der Küferweg endet derzeit als Sackgasse vor der Bahnstrecke; der frühere Bahnübergang wurde geschlossen. Fußgänger:innen und Radfahrende können alternativ den weiter nördlich gelegenen Bahnübergang Drachenfelsstraße nutzen. In Zukunft wird der Küferweg an die Ersatzstraße angeschlossen.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr kann das Plangebiet über die rund 300 Meter entfernte Haltestelle „Königswinter Fähre“ der Stadtbahnlinie 66 (Siegburg – Bonn – Königswinter – Bad Honnef) erreicht werden. Die rund 150 Meter entfernt gelegene Talstation der Zahnradbahn auf den Berg Drachenfels ist ein zentraler Ausgangspunkt für den Besuch des Siebengebirges.

4. Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Der Regionalplan Köln legt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Die angrenzende rechtsrheinische Bahnstrecke wird linienhaft als „Schienenweg für den Höchstgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ – „Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen“ festgelegt. Für die östlich gelegene Bundesstraße 42 wird „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr“ – „Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen“ festgelegt. Für den Bereich östlich der Bundesstraße liegen Festlegungen als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) bzw. als „Waldbereich“ vor, die von Festlegungen zu den Freiraumfunktionen „Regionale Grünzüge“ sowie „Schutz der Natur“ überlagert werden.

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein.



Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des Regionalplanes Köln, Blatt 13 Rhein-Sieg-Kreis (ohne Maßstab; Kennzeichnung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches mit hellgrauer Kreissignatur durch die Stadt Königswinter)

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

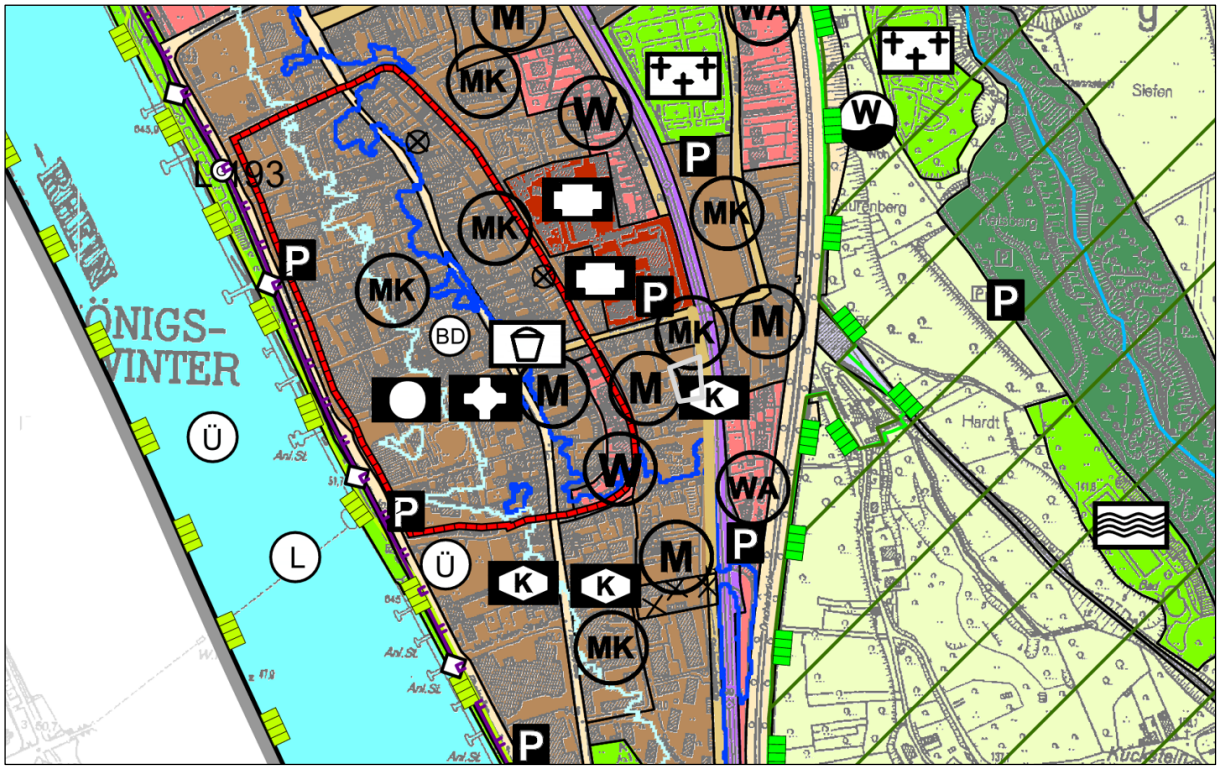


Abbildung 3: Auszug aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab; Kennzeichnung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches mit hellgrauer Randsignatur durch die Stadt Königswinter)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stellt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gemischte Baufläche (M) sowie – als Punktsignatur – Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten und Tagesstätte“ dar. (Hinweis: Unter anderem aufgrund des Maßstabs (1:10.000) und des Alters des Flächennutzungsplans – das Originalexemplar ist ein analoger Plan aus den 70er-Jahren – stimmt die Lage der Signaturen oftmals nicht exakt mit den tatsächlichen Standorten der entsprechenden Nutzungen auf der Karte überein. Darin ist keine abweichende Standortzuweisung zu sehen, sondern lediglich eine zeichnerische Ungenauigkeit.) Für die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen wird überwiegend gemischte Baufläche (M) dargestellt, für eine Teilfläche an der Drachenfelsstraße Kerngebiet (MK). Die geplante Ersatzstraße wird als Fläche für örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Für die östlich angrenzende Bahnstrecke liegt eine nachrichtliche Übernahme als Fläche für Bahnanlagen vor. Das Areal östlich der Bahnstrecke wird im Norden als gemischte Baufläche (M) und im Süden als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung soll anstelle der bislang festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten – kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen überwiegend eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt werden. Für eine kleinere Teilfläche soll Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, eine untergeordnete Teilfläche als Mischgebiet (MI). Damit ist die Aufstellung der Bebauungsplanänderung jedoch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird (siehe Abschnitt 10.1), kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Nach Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung soll der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich

der Bebauungsplanänderung durch eine Punktsignatur Fläche für den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkplätze) darstellen.

Eine Teilfläche des Plangebietes soll zwar durch die Bebauungsplanänderung als Straßenverkehrsfläche und eine weitere Teilfläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden; dabei handelt es sich jedoch um vergleichsweise untergeordnete Teilflächen, für die im Hinblick auf die gröbere Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan keine gesonderte Darstellung erfolgen kann.

4.3 Satzungen nach dem Baugesetzbuch

4.3.1 Fluchtlinienplan

Fluchtlinienpläne grenzen Straßen und Plätze von sonstigen Flächen ab, indem sie Straßen- und Baufluchtlinien feststellen. Nach den Überleitungsvorschriften des BauGB gelten Fluchtlinienpläne als einfache Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (dazu siehe Abschnitt 4.3.2).

Das Plangebiet liegt im Bereich des Fluchtlinienplanes vom 16. Mai 1891. Für den Küferweg ist eine Fluchtlinie festgestellt; dadurch ergibt sich eine Straßenbreite von 5,0 m.

Der Fluchtlinienplan ist im Plangebiet nicht mehr anzuwenden (siehe Abschnitt 4.3.2).

4.3.2 Bebauungsplan Nr. 10/11

Der Bebauungsplan Nr. 10/11 „Westfalenhof/Am Stadtgarten“, auf den sich die hier vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht, wurde am 19. April 1990 rechtskräftig. Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes waren insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der sogenannten Ersatzstraße (dazu siehe Abschnitt 3) sowie die planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzungen und der bestehenden klein- und mittelständischen Betriebe im Geltungsbereich.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten bislang die folgenden Festsetzungen des (ursprünglichen) Bebauungsplanes Nr. 10/11:

- Die zeichnerische Festsetzung Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten – kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen umfasst den Großteil des Geltungsbereichs.
- Südlich der vorgenannten Gemeinbedarfsfläche liegt entlang des Küferwegs eine 5,0 Meter tiefe und 17,0 Meter breite, zeichnerisch festgesetzte öffentliche Parkfläche; mit unterbrochener Linie ist in dieser Fläche eine Wendeanlage eingetragen. Lediglich im Osten grenzt die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche unmittelbar an den Küferweg.

Südlich des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplanänderung setzt der Bebauungsplan Nr. 10/11 für den Küferweg zeichnerisch Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Plätze) mit einer Breite von 5,0 m fest. Westlich ist zeichnerisch ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, nördlich ein Kerngebiet (MK). Östlich ist die Trasse der geplanten Ersatzstraße als Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Plätze) festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft zudem Festsetzungen nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zur Modifikation des in § 6 Abs. 2, 3 BauNVO 1977 definierten Kataloges der im Mischgebiet regelmäßig bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Im festgesetzten Mischgebiet sind danach die eigentlich regelmäßig zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Zudem sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung als

Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig. Ausgeschlossen werden auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe, die entsprechend der folgenden Auflistung geführt werden:

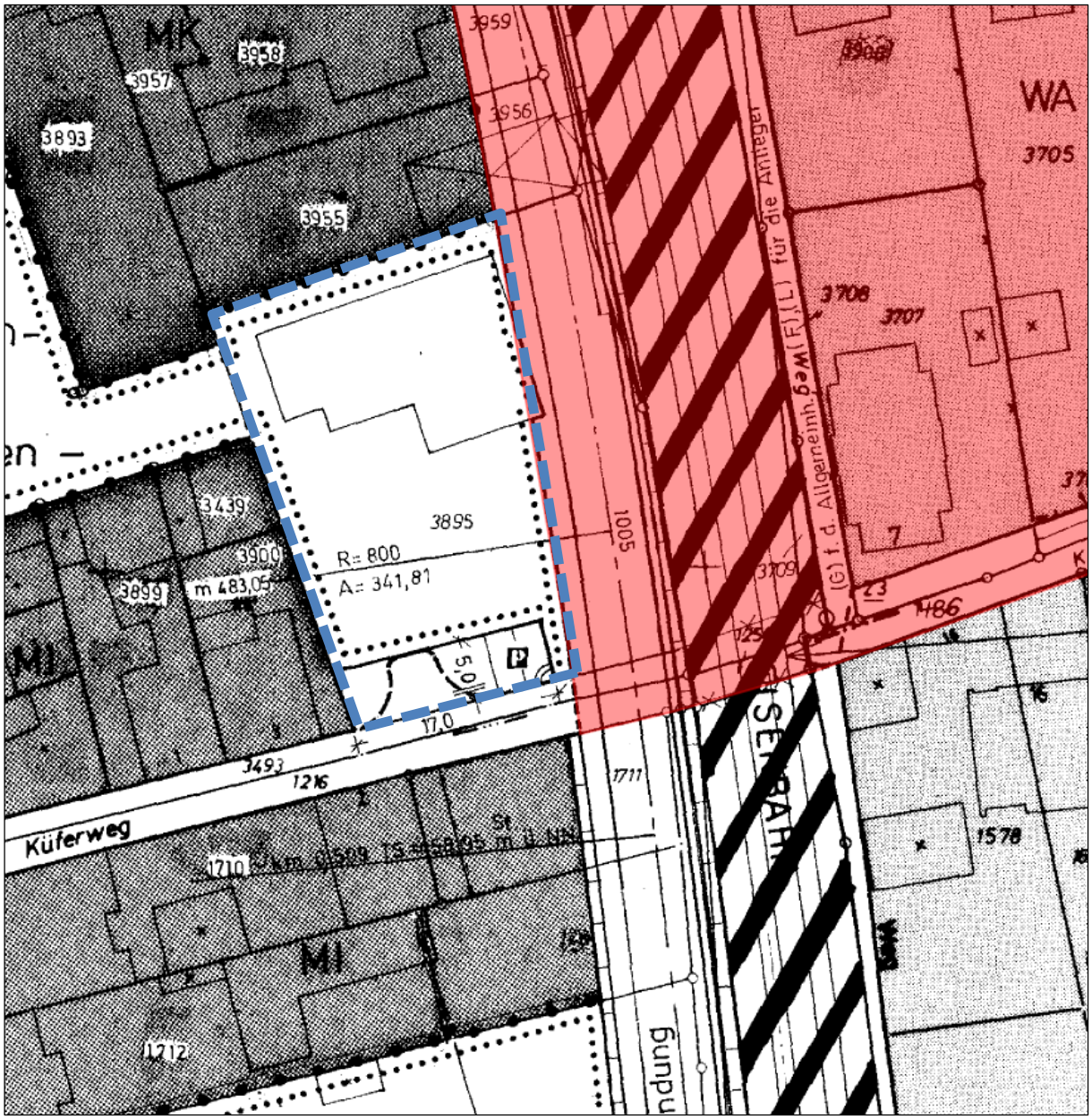


Abbildung 4: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10/11 (ohne Maßstab; Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/11 mit blauer, unterbrochener Randsignatur; Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10/36 mit roter Farbe)

Einzelhandelsgeschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex-/Pornofilmen (z. B. Video-Kabinen); Vergnügungsstätten wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 Gewerbeordnung sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als 5 Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit im Sinne des § 33d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig ob in einem oder in verschiedenen Räumen; Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- und Filmvorführung, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, ferner nicht medizinische Sauna- und Massageeinrichtungen, Bordelle, Eros-Center und vergleichbare Dirnenunterkünfte, gleichgültig in welcher rechtlichen

Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o. ä.) sie betrieben werden.

Regelmäßig zulässig sind im festgesetzten Mischgebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe.

Der Bebauungsplan Nr. 10/11 ist ein sogenannter einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da er die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erfüllt.

Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. In seinem Geltungsbereich ist ein Vorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es den Bebauungsplanfestsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan Nr. 10/11 ist demgegenüber ein einfacher Bebauungsplan, da er zwar Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu Verkehrsflächen trifft (siehe oben), nicht aber zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich dieser Merkmale ausschließlich nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügenserfordernis in die Eigenart der näheren Umgebung). Der übergeleitete Fluchtlinienplan (siehe Abschnitt 4.3.1) ist damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/11 seit dessen Inkrafttreten nicht mehr anzuwenden, da das jüngere Recht das alte Recht verdrängt. Falls der Bebauungsplan Nr. 10/11 für unwirksam erklärt werden sollte, würde für dessen Geltungsbereich der Fluchtlinienplan wiederaufleben.

4.3.3 Bebauungsplan Nr. 10/36

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 10/36 „Östliche Drachenfelsstraße/Winzerstraße“ wurde am 22. Juni 2012 rechtskräftig. Durch seine Aufstellung wurden Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10/11 überplant. Dies betrifft zwar nicht den Bereich der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/11, jedoch u. a. den östlich angrenzenden Bereich der geplanten Ersatzstraße. Der Bebauungsplan Nr. 10/36 setzt dort Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 9,8 m mit seitlichen Straßenbegrenzungslinien fest. Diese Festsetzung wurde im Wesentlichen unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 10/11 übernommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/11 sind für den Geltungsbereich des neueren Bebauungsplanes Nr. 10/36 seit dessen Inkrafttreten nicht mehr anzuwenden, da das jüngere Recht das alte Recht verdrängt. Falls der Bebauungsplan Nr. 10/36 für unwirksam erklärt werden sollte, würde für dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 10/11 wiederaufleben.

4.4 Informelle Planungen und Konzepte

4.4.1 Regionales Siedlungsentwicklungskonzept

Im regionalen Siedlungsentwicklungskonzept (SiKo) im Zuge von NEILA („Nachhaltige Entwicklung durch interkommunales Landmanagement“ in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Nutzungsperspektive dargestellt. Die Bebauungsplanänderung widerspricht damit dem SiKo nicht.

4.4.2 Leitlinien und Checkliste zum Klimaschutz

Die Leitlinien zum Klimaschutz bei städtebaulichen Planungen der Stadt Königswinter wurden im Jahre 2021 vom Stadtrat beschlossen; sie sind als Selbstverpflichtung des Rates bei Bauleitplanverfahren anzuwenden. Die Leitlinien fließen als Belang in die Abwägung ein.

Die Planung berücksichtigt die Leitlinien der Stadt Königswinter zum Klimaschutz bei städtebaulichen Planungen insbesondere dahingehend, dass durch die hier erfolgende Wiedernutzbarmachung einer Fläche eine Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt, durch die potenziell Bautätigkeiten im Außenbereich vermieden oder begrenzt werden können, um Freiflächen zu erhalten, die für den Klimaschutz eine bedeutende Rolle einnehmen. Aus stadtgestalterischen und mikroklimatischen Gründen wird – wenngleich es sich bei dem geplanten Parkplatz nicht um eine private Stellplatzanlage im Sinne von Punkt 4.2.2 der Leitlinien handelt – ein Pflanzgebot festgesetzt. Um die Artenvielfalt zu erhalten und Insekten zu schützen, wird die Verwendung von klimaangepassten, geeigneten „Zukunftsbäumen“ vorgeschrieben. Da durch die Bebauungsplanänderung im Übrigen keine intensiveren Nutzungen bzw. Versiegelungen als bislang ermöglicht werden, sind auf den Klimaschutz bezogen keine relevanten Verschlechterungen zu erwarten.

Ergänzend zu den Leitlinien ist grundsätzlich die Checkliste Klimaschutz bei Bauleitplanverfahren anzuwenden. Im vorliegenden Verfahren wird jedoch auf die Bearbeitung der Checkliste verzichtet, da durch die Bebauungsplanänderung keine Ausweitung der bebaubaren Flächen gegenüber dem bisher schon zulässigen Umfang erfolgt. Zudem ermöglicht die Bebauungsplanänderung nicht die Errichtung von Gebäuden, da das Plangebiet nahezu vollständig als Verkehrsflächen festgesetzt wird. Lediglich das bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10/11 festgesetzte Mischgebiet wird geringfügig um 1,2 Meter (auf einer Breite von 12,9 Metern) ostwärts erweitert, um die planungsrechtliche Sicherung einer ausreichend breiten Grundstückszufahrt mit einem Stellplatz für ein bestehendes, denkmalgeschütztes, knapp außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gelegenen Wohngebäudes zu ermöglichen.

4.4.3 Integriertes Handlungskonzept

Das Plangebiet liegt im Stadtumbaugebiet Königswinter-Altstadt. Im Jahre 2016 wurde das Integrierte Handlungskonzept Königswinter-Altstadt (InHK) für das Stadtumbaugebiet aufgestellt und vom Stadtrat beschlossen; 2020 wurde das InHK aktualisiert. Zuvor gab es im Stadtteil Königswinter bereits städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und überdies Städtebauförderung im Rahmen des Strukturförderprogrammes Regionale 2010 (:gesamtperspektive Königswinter_Drachenfels). Die hierbei definierten Zielvorstellungen und Maßnahmen wurden im Rahmen der Aufstellung des InHK überprüft und aktualisiert. Aufbauend auf einem Leitbild wurden Handlungsfelder, Leitsätze und Ziele für das Stadtumbaugebiet formuliert. Die wesentlichen inhaltlichen Eckpunkte des InHK sind in einen Rahmenplan eingeflossen, der die wesentlichen Eckpfeiler und Zielsetzungen für die Entwicklung des Stadtumbaugebietes aufzeigt.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung trifft der Rahmenplan keine expliziten räumlichen Zielaussagen. Allgemein wurde die Verbesserung der Parkplatzsituation sowohl für Bewohner:innen als auch für Tourist:innen als Ziel (Nr. 9.3) im InHK definiert. Durch die Festsetzung für den geplanten Parkplatz wird dieses Ziel adressiert. Überdies trägt die Planung dazu bei, das Stadtbild zu verbessern (Ziel Nr. 4.1), indem das Erscheinungsbild einer bislang untergenutzten Fläche verbessert wird.

Im Ergebnis entspricht die Bebauungsplanänderung den Zielsetzungen des InHK.

4.5 Landschafts- und Naturschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotope

Das Plangebiet liegt ca. 100 m westlich des FFH-Schutzgebiets (Natura-2000-Gebiet) mit der Bezeichnung DE-5309-301 „Siebengebirge“. Das FFH-Gebiet liegt hier im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“, das somit ebenfalls ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet aufweist. (Zur FFH-Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung siehe Abschnitt 10.1.3.)

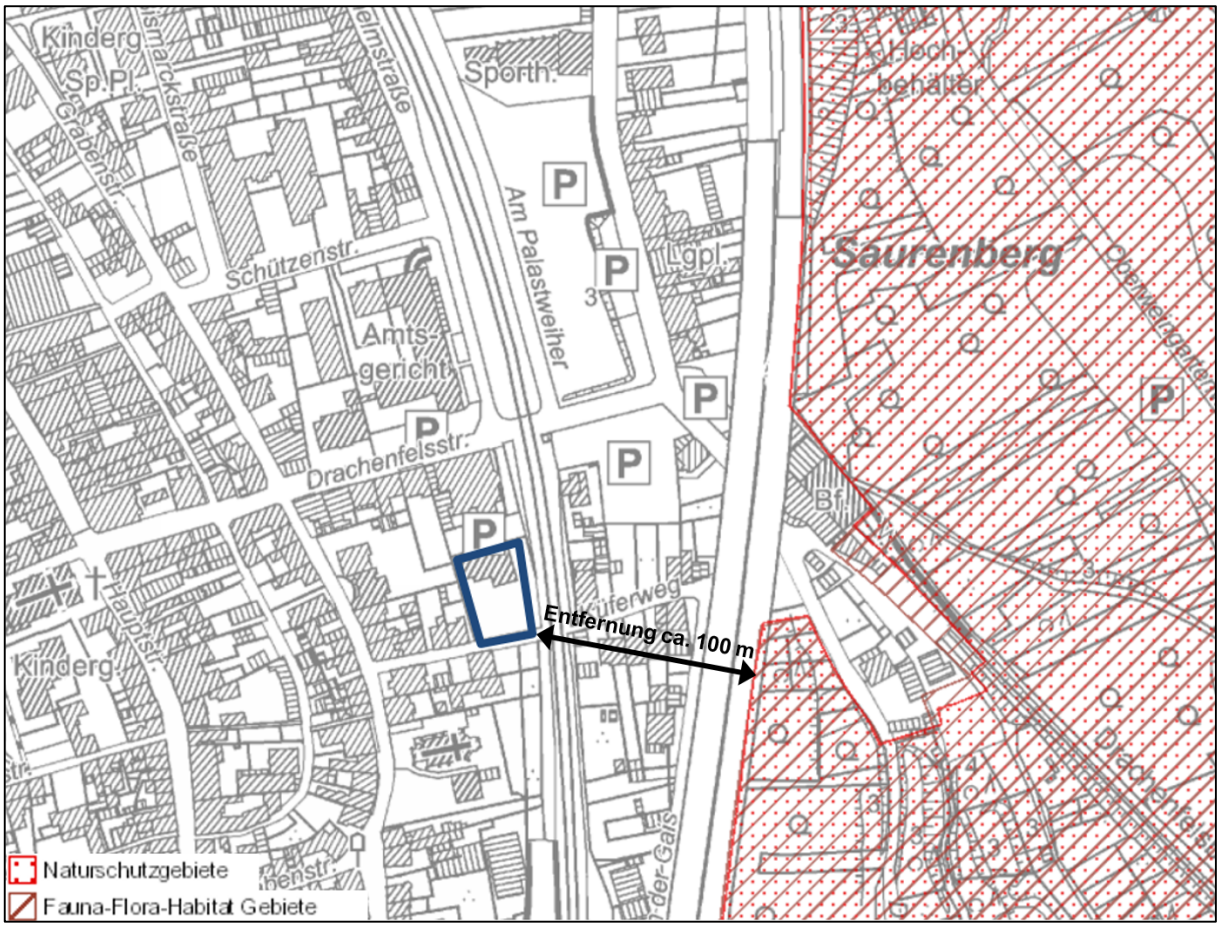


Abbildung 5: Abgrenzung des Naturschutzgebietes und des FFH-Gebietes (ohne Maßstab; Quelle: Bundesamt für Naturschutz; Kennzeichnung der ungefähren Lage des Geltungsbereiches mit dunkelblauer Randsignatur sowie der Entfernung zu den Schutzgebieten durch die Stadt Königswinter)

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV – Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist den Bereich des östlich der Bundesstraße gelegenen Naturschutzgebietes als schutzwürdiges Biotop BK-5209-0108 „NSG Siebengebirge im Rhein-Sieg-Kreis“ aus. Dieser Bereich gehört auch zur Biotopverbundfläche VB-K-5208-043 „Siebengebirge“. Im Plangebiet und in der näheren Umgebung liegen keine gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG NRW) gesetzlich geschützten Biotope. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Planung Auswirkungen auf die Schutzgebiete, das schutzwürdige Biotop und/oder die Biotopverbundfläche haben kann, insbesondere aufgrund der baulichen Prägung der näheren Umgebung, der bestehenden baulichen und funktionalen Zäsuren (Bahnstrecke, Bundesstraße, in der Zwischenlage bereits vorhandene Bebauung) zwischen dem Plangebiet einerseits und den Schutzgebieten, dem schutzwürdigen Biotop und der Biotopverbundfläche andererseits sowie angesichts der schon jetzt zulässigen Bebauungsmöglichkeit des Plangebietes.

Weitere Umweltplanungen liegen für das Gebiet nicht vor.

4.6 Artenschutz

Aus der Bebauungsplanänderung selbst mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergibt sich keine Ausweitung der bebaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang.

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Baustelleneinrichtungsfläche bzw. als temporäre Lagerfläche für Baumaterialien genutzt. Die als Mischgebiet festzusetzende Teilfläche wird als Grundstückszufahrt mit Stellplatz für das angrenzende Wohngebäude genutzt. Für den überwiegenden Teil der Fläche sind daher aufgrund des derzeitigen Zustands keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe und damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die sich aus dem § 44 BNatSchG ableiten, ersichtlich. Verbotene Eingriffe sind aus artenschutzrechtlicher Sicht für diesen Bereich sowohl bei Beibehaltung der bestehenden Nutzungen als auch bei Errichtung des geplanten Parkplatzes und der Ersatzstraße nicht erkennbar.

Derzeit sind lediglich an der westlichen Grenze des Plangebietes artenschutzrechtlich relevante Eingriffe – zumindest potenziell – denkbar. In diesem Bereich befindet sich eine kleine, isolierte Baumgruppe bestehend aus fünf Nadelbäumen. Die Bebauungsplanänderung setzt dort Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche) fest. Die Bäume werden – analog zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 10/11 – nicht zum Erhalt festgesetzt, da eine besondere Schutzwürdigkeit nicht erkennbar ist. Es handelt sich um serbische Fichten (Picea omorika); diese Art stammt aus Südosteuropa und wächst natürlicherweise auf Gebirgshängen. Sie ist hier nicht heimisch und zudem standortfremd.

Es wird ein Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG gelten und dass sicherzustellen ist – insbesondere bei Maßnahmen an Gehölzen sowie bei deren Entnahme –, dass keine verbotenen Eingriffe erfolgen; die artenschutzrechtlichen Regelungen sind einzuhalten. (Dies entspricht der generellen Vorgehensweise bei allen Bäumen im Stadtgebiet, die nicht durch ihre Lage in einem Schutzgebiet oder durch eine Regelung in einem Bebauungsplan anderweitig geschützt sind.) Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen sind; eine Flächenbeanspruchung innerhalb des Zeitraumes ist nur nach Vorabkontrolle relevanter Lebensstätten durch eine sachkundige Person (ökologische Baubegleitung) möglich. Zudem erfolgen Hinweise, dass im Vorfeld der Realisierung genehmigungspflichtiger Vorhaben und Baumaßnahmen eine Artenschutzprüfung nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010 durchzuführen ist, und dass – sollten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auftreten – das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

4.7 Denkmalschutz, Kulturlandschaft

Im Plangebiet selbst liegen keine Denkmäler. Im nahen Umfeld befinden sich drei Baudenkmäler. Das Wohngebäude Drachenfelsstraße 30 (ehemaliges Hotel „Westfalenhof“) aus dem späten 19. Jahrhundert ist als Baudenkmal A67 in der Denkmalliste eingetragen; erhaltenswert sind insbesondere die Fassaden. Im Inneren und auf der dem Plangebiet zugewandten Rückseite sind größere Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Zustand erfolgt. Bei den Baudenkmälern A408 und A414 handelt es sich um zwei aneinandergebaute Wohngebäude am Küferweg (Hausnummern 1 und 3; Nr. 1 wurde um 1905 errichtet, Nr. 3 stammt aus den

1880er-Jahren). Das jenseits der Bahnstrecke gelegene ehemalige Bahnwärterhäuschen Küferweg 7 (heute als Wohngebäude genutzt) wurde gegen 1890 errichtet; es wurde unter der Nummer A413 in die Denkmalliste eingetragen.

Durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung ist mit keinen abwägungsrelevanten Auswirkungen auf die Denkmäler zu rechnen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Errichtung des geplanten Parkplatzes zu Beeinträchtigungen der Denkmäler, ihrem Erscheinungsbild oder ihrem wissenschaftlichen Wert führen könnte. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes für eine untergeordnete Teilfläche wird die vorhandene seitliche Zufahrt mit Stellplatz des denkmalgeschützten Wohngebäudes Küferweg 3 planungsrechtlich gesichert. Durch die in § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) geregelte Erlaubnispflicht können Beeinträchtigungen verhindert werden.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht aufgenommen worden. Auf der Planurkunde erfolgt ein Hinweis, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren ist.

Das Plangebiet liegt im historischen Kulturlandschaftsbereich KLB 446 „Siebengebirge (Bad Honnef / Königswinter)“. Nach § 2 Grundsatz 5 Raumordnungsgesetz (ROG) sind „historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern“ zu erhalten. Die Kulturlandschaftsbereiche wurden im Rahmen eines kulturlandschaftlichen Fachbeitrages abgegrenzt und charakterisiert, der als Grundlage für die Regionalplanung im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes Köln erarbeitet wurde. Für die Kulturlandschaftsbereiche wurden darin insbesondere die wertbestimmenden Merkmale, insbesondere Denkmäler und Denkmalbereiche, charakterisierend dargelegt und Zielsetzungen formuliert, um die weitere Entwicklung der Kulturlandschaften in der Region unter Bewahrung ihrer kulturhistorischen Werte zu gewährleisten. Für den hier vorliegenden historischen Kulturlandschaftsbereich KLB 446 wurden als Zielsetzungen u. a. das Bewahren und Sichern der Elemente und Strukturen, von Ansichten und Sichträumen von historischen Stadt- und Ortskernen, aber auch das Bewahren des Kulturlandschaftsgefüges und das Bewahren überlieferter naturnaher Landschaftselemente und -strukturen formuliert. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Umfeld des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches KLB 19.4 „Rhein“; für diesen Bereich sollen insbesondere die historischen Elemente in Substanz und Wahrnehmung erhalten werden.

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine vergleichsweise geringfügige Änderung des Planrechts für einen untergeordneten Teilbereich eines bestehenden Bebauungsplanes inmitten eines vorhandenen Stadtteils. Das nähere Umfeld des Plangebiets wird bereits erheblich durch lineare Verkehrsinfrastrukturen (Bahnstrecke, Bundesstraße) geprägt und ist damit vorbelastet. Die Planung ermöglicht nicht die Errichtung von kulturlandschaftsprägenden Gebäuden oder Infrastrukturen. Relevante Auswirkungen der Planung auf die Kulturlandschaftsbereiche sind somit nicht ersichtlich.

4.8 Satzungen nach der Landesbauordnung

4.8.1 Gestaltungssatzung

Diese Bebauungsplanänderung liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Königswinter-Altstadt“. Es handelt sich dabei um eine örtliche Bauvorschrift im Sinne des § 89 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), die vom Rat der Stadt Königswinter beschlossen wurde. Die Gestaltungssatzung stellt baugestalterische Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Sie ist anzuwenden bei allen Neuanlagen und Wiederauf-

bauten, Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen von: Neubauten, bestehenden Anlagen, Bau- und Kunstdenkmälern, Straßen- und Platzanlagen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten. Die Satzung ist auch anzuwenden bei genehmigungsfreien Vorhaben. Auf der Planurkunde der Bebauungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung liegt.

4.8.2 Weitere Satzungen

Im Stadtgebiet von Königswinter gelten eine Satzung über die Gestaltung von Vorgärten gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018 (Vorgartensatzung für die Stadt Königswinter vom 6. Juli 2021, zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 5. September 2022) mit Regelungen zur Gestaltung von Vorgärten sowie eine Stellplatzsatzung der Stadt Königswinter vom 12. Dezember 2022, zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 28. Juni 2023, gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018 mit Regelungen insbesondere zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze. Auf der Planurkunde der Bebauungsplanänderung wird auf die vorgenannten Satzungen hingewiesen.

5. Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Verkehrsflächen

5.1.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Diese Bebauungsplanänderung setzt für den Großteil ihres Geltungsbereichs zeichnerisch Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest. Als besondere Zweckbestimmung wird „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, um die planungsrechtliche Grundlage für die öffentliche Parkplatzanlage zu schaffen. Ergänzend wird für diese Fläche aus stadtgestalterischen und mikroklimatischen Gründen ein Pflanzgebot festgesetzt (siehe Abschnitt 5.3).

5.1.2 Straßenverkehrsfläche

Ein schmaler Streifen am östlichen Rand des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (Breite im Norden 1,6 m, im Süden 1,9 m) mit einer keilartigen Ausweitung im Süden wird zeichnerisch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt; gegenüber der angrenzend festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe Abschnitt 5.1.1) wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Der straßenbegleitende Gehweg der Ersatzstraße soll – längs der geplanten Parkplatzanlage – etwas breiter als ursprünglich vorgesehen ausgeführt werden, um den Belangen des Fußverkehrs in stärkerer Weise zu entsprechen; zudem soll ein gehwegbegleitender Grünstreifen angelegt werden. Die Festsetzung des verbreiterten Gehwegs mit dem begleitenden Grünstreifen als Straßenverkehrsfläche trägt der fortentwickelten Planung für die Ersatzstraße Rechnung, indem die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10/11 und dann später mit dem Bebauungsplan Nr. 10/36 festgesetzte Verkehrsfläche entsprechend geringfügig verbreitert wird. Der erforderliche Platz ist vorhanden, ohne dass die Parkplatzanlage verkleinert werden müsste.

Im Süden des Plangebietes weitet sich die festgesetzte Straßenverkehrsfläche keilartig in Richtung Westen aus; damit wird der Planung für die Einmündung des Küferwegs in die Ersatzstraße Rechnung getragen. Denn aufgrund einer Neuberechnung der erforderlichen Schleppkurven musste die Einmündung gegenüber der ursprünglichen Planung um rund 3,5 m in nördliche Richtung verschoben werden.

5.2 Mischgebiet

Das knapp außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung liegende Wohngebäude Küferweg 3 weist auf seiner Ostseite eine schmale Grundstückszufahrt auf, die zugleich als Stellplatz genutzt wird. Aufgrund der bestehenden Grundstücksgrenze ist diese Zufahrt indes sehr schmal; im Süden am Küferweg ist sie zwar noch rund 2,7 m breit, verschmälert sich jedoch nordwärts und erreicht auf Höhe der hinteren Gebäudekante eine Breite von lediglich rund 1,7 m.

Die Stadt hat bereits vor einigen Jahren eine 1,2 m schmale, unmittelbar an das Grundstück Küferweg 3 angrenzende Teilfläche des ehemaligen Kindergartengrundstücks vermietet, um den Bewohner:innen des Gebäudes eine ausreichend breite Grundstückszufahrt zu ermöglichen, auf der auch ein Kfz abgestellt werden kann, ohne den seitlich gelegenen Gebäudezugang zu blockieren. Die verbreiterte Zufahrt wurde bislang provisorisch hergestellt. Beabsichtigt ist eine Veräußerung dieser Teilfläche, um eine dauerhafte Verbreiterung der Zufahrt zu ermöglichen; der Rat der Stadt Königswinter hat bereits einen entsprechenden Beschluss getätigt. Die Errichtung des geplanten öffentlichen Parkplatzes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Nutzung dieser Teilfläche als Grundstückszufahrt mit Stellplatz planungsrechtlich gesichert. Dazu wird für die Teilfläche Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 10/11 setzt für die westlich angrenzenden Flächen bereits ein Mischgebiet fest; mit der MI-Festsetzung für die Teilfläche wird somit kein neues Baugebiet festgesetzt, sondern lediglich das bereits vorhandene Mischgebiet geringfügig erweitert. In der Bebauungsplanänderung wird daher auf textliche Festsetzungen zur Änderung des Zulässigkeitskataloges des § 6 Abs. 1, 2 BauNVO verzichtet. Somit gelten die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 10/11 zu den zulässigen Nutzungen (dazu siehe Abschnitt 4.3.2) auch für das erweiterte Mischgebiet im Zuge der Bebauungsplanänderung.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Aus stadtgestalterischen und mikroklimatischen Gründen wird – entsprechend den Leitlinien zum Klimaschutz bei städtebaulichen Planungen (siehe Abschnitt 4.4.2) – ein Pflanz- und ein Erhaltungsgebot für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die Baumartenauswahl berücksichtigt neben den Aspekten Klima-/Trockentoleranz insbesondere die Kriterien Lichtdurchlässigkeit, Nahrungsquelle für Insekten, Wuchskraft und Pflegeaufwand.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ist je fünf Einstellplätze ein Baum der nachfolgend unter 1. aufgeführten Arten in der nachfolgend unter 2. beschriebenen Qualität zu pflanzen:

1. Arten: Silber-Linde (Tilia tomentosa „Brabant“), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Mehlbeere (Sorbus aria „Magnifica“), Feldahorn (Acer campestre), Acer platanoides „Emerald Queen“ (Spitzahorn).
2. Qualität: Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 16/18.

Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Größe und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor möglichen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5.4 Einfacher Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB

Beim Änderungsbebauungsplan handelt es sich – wie auch schon beim ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10/11 – um einen einfachen Bebauungsplan, da er zwar Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu Verkehrsflächen trifft, nicht aber zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich dieser Merkmale im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügenserfordernis in die Eigenart der näheren Umgebung); siehe dazu auch Abschnitt 4.3.2. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht erforderlich, da die Eigenart der näheren Umgebung diesbezüglich einen geeigneten Zulässigkeitsmaßstab darstellt.

6. Alternativen

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

Geeignete Standortalternativen für den geplanten öffentlichen Parkplatz bestehen nicht. Die bislang provisorisch als Parkplätze genutzten Flächen „Bobby“ bzw. „Rheingold“ an der Drachenfelsstraße werden während der Durchführung der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme Drachenfelsstraße größtenteils als Baustelleneinrichtungsflächen benötigt. Angesichts ihrer Lagegunst unmittelbar an der städtebaulichen Ost-West-Achse und touristischen Hauptwegebeziehung zwischen Rhein und Drachenfels sowie im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Königswinter-Altstadt stellen diese Flächen in erster Linie Potenzialflächen für kerngebietstypische Nutzungen dar, beispielsweise für Einzelhandel zur Nahversorgung sowie für gastronomische und touristische Nutzungen. Die zukünftige Umsetzung dieser Zielsetzungen wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/36 planungsrechtlich ermöglicht. Parkmöglichkeiten sollen dort zwar ebenfalls geschaffen werden, aber aufgrund der zentralen Lage sollen dort die kerngebietstypischen Nutzungen im Mittelpunkt stehen. Damit allein können die wegfallenden öffentlichen Parkplätze nicht kompensiert werden.

In der Vergangenheit wurde die Zielsetzung verfolgt, den bestehenden Parkplatz unter der Drachenbrücke (zwischen „An der Helte“ im Süden und der Drachenfelsstraße im Norden) durch die Errichtung von Parkdecks zu erweitern. Dies hat sich aufgrund der Lage unterhalb der in Hochlage geführten Bundesstraße 42 und der Anforderungen des Straßenbaulastträgers als nicht umsetzbar erwiesen.

Weitere Standortalternativen sind in diesem Bereich des Stadtteils Königswinter nicht ersichtlich.

Es wurden auch Festsetzungsalternativen diskutiert, beispielsweise zur Ermöglichung von Wohnnutzungen, ggf. in Kombination mit der Schaffung von öffentlichen Parkmöglichkeiten. Doch vor dem Hintergrund der erheblichen Immissionsbelastung der Fläche durch die angrenzende rechtsrheinische Bahnstrecke drängt sich eine Wohnnutzung hier nicht auf. Überdies würde eine Überbauung des Parkplatzes mit einem Wohngebäude die Zahl der öffentlich nutzbaren Parkplätze reduzieren, da sich zum einen die nutzbare Grundfläche durch die erforderlichen Stützen und Zugänge verringern würde; zum anderen würden die Wohnnutzungen wiederum die Anlage von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen bedingen, durch die dann die Zahl der öffentlich nutzbaren Parkplätze verringert würde. Die Unterbauung eines Wohngebäudes mit einer Tiefgarage wäre erheblich kostenintensiver als die Errichtung eines ebenerdigen Parkplatzes.

Darüber hinaus eignet sich das Plangebiet aufgrund seiner Lage an der Ersatzstraße sowie in der Nähe der touristischen und städtebaulichen Hauptwegebeziehung Drachenfelsstraße in besonderem Maße als Standort für einen öffentlichen Parkplatz, um die wegfallenden Parkplätze im Umfeld zumindest teilweise kompensieren zu können.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt (siehe dazu Abschnitt 10.1). In diesem Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich und somit auch kein Umweltbericht. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung ist nicht erforderlich. Laut § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Folgenden werden die hier wesentlichen Umweltbelange aufgeführt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten.

7.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Biodiversität

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Ausweitung von bebaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang. Überdies liegt der Geltungsbereich in einem baulich geprägten Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Derzeit wird das Areal überwiegend als Baustelleneinrichtungsfläche bzw. als temporäre Lagerfläche für Baumaterialien genutzt. Die als Mischgebiet festzusetzende Teilfläche stellt sich als Grundstückszufahrt mit Stellplatz für das angrenzende Wohngebäude dar.

Nennenswerte Vegetation besteht im Plangebiet lediglich in Form einer kleinen, isolierten Baumgruppe bestehend aus fünf Nadelbäumen an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Diese Bäume befinden sich in einem Bereich, der durch die Bebauungsplanänderung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche) festgesetzt wird. Es handelt sich um serbische Fichten (Picea omorika), die hier nicht heimisch und überdies standortfremd sind. Die Bäume werden – analog zum bisherigen Bebauungsplan – nicht zum Erhalt festgesetzt, da eine besondere Schutzwürdigkeit nicht erkennbar ist.

Im Ergebnis ist durch die Bebauungsplanänderung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation nicht mit relevanten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen und die Biodiversität zu rechnen.

7.1.2 Auswirkungen auf den Boden und Wasser

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Ausweitung der bebaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang. Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation ist daher nicht mit Auswirkungen der Planung auf den Boden und Wasser zu rechnen.

Oberflächengewässer, Retentionsräume und Böden mit geringem Grundwasserflurabstand sind von der Planung nicht betroffen. Beeinträchtigungen oder Gefährdungen entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht. Die Grundwasserneubildung und die Retentionsfunktion werden durch die Planung nicht in abwägungsrelevantem Umfang verringert. Niederschlagswasser kann auf den zukünftig befestigten Flächen in die Regenwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden. Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.1.3 Luft und Klima

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Ausweitung der bebaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang. Durch die Planung werden zwar die Voraussetzungen für die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes geschaffen; durch die vergleichsweise geringe Flächengröße kann jedoch nur eine begrenzte Zahl an Einstellplätzen (voraussichtlich

23) geschaffen werden. Potenzielle negative Auswirkungen auf die Luft durch Abgase können dadurch begrenzt werden. Da durch die Planung keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, sind auf den Klimaschutz bezogen keine relevanten Verschlechterungen zu erwarten. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation wird ein Pflanzgebot festgesetzt, um eine Begrünung der Parkplatzanlage zu gewährleisten.

Zweck der geplanten Parkplatzanlage ist auch nicht die Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen. Denn die Planung schafft lediglich die Grundlage für die (teilweise) Kompensation von Parkplätzen, die in anderen Bereichen des Stadtteils Königswinter durch die Umsetzung von anderen Projekten und Maßnahmen wegfallen bzw. bereits weggefallen sind (z. B. bei der vor einigen Jahren umgesetzten Umgestaltung des Marktplatzes, bei der Errichtung des Eisenbahnkreuzungsbauwerkes Drachenfelsstraße etc.).

Im Ergebnis bestehen keine Anhaltspunkte, dass sich die Bebauungsplanänderung auf Luft und Klima abwägungserheblich auswirkt.

7.1.4 Der Mensch und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Ausweitung der bebaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang. Anhaltspunkte für die Entstehung von relevanten Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit durch die Bebauungsplanänderung bestehen nicht. Durch die Festsetzungen ist nicht mit abwägungserheblichen Auswirkungen auf die Geräuschimmissionsbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen zu rechnen (siehe Abschnitt 7.3).

7.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine vergleichsweise geringfügige Änderung für einen untergeordneten Teilbereich eines bestehenden Bebauungsplanes innerhalb eines bereits im Zusammenhang bebauten Stadtteils; es erfolgt keine Ausweitung der bebaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang. Der geplante Parkplatz liegt nicht in dem durch eine dichte, geschlossene und historisch überkommene Bebauung geprägten Altstadtkern, sondern außerhalb des Bereiches der (mittelalterlichen) Altstadt. Das nähere Umfeld des Plangebiets wird erheblich durch lineare Verkehrsinfrastrukturen (Bahnstrecke, Bundesstraße) geprägt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Planung ist somit nicht ersichtlich. Auch ist nicht mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen, da der Geltungsbereich nicht im Landschafts- und Freiraum liegt oder an diesen angrenzt, sondern von diesem durch bestehende bauliche und funktionale Zäsuren (Bahnstrecke, Bundesstraße, in der Zwischenlage bereits vorhandene Bebauung) getrennt wird.

7.1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Bebauungsplanänderung hat auf Denkmalensembles, Bodendenkmäler (soweit bekannt) oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind, keine erheblichen Auswirkungen. Relevante Beeinträchtigungen der Denkmäler, ihres Erscheinungsbilds oder ihres wissenschaftlichen Wertes sind durch die geänderte Planung nicht ersichtlich. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes für eine untergeordnete Teilfläche wird die seitliche Zufahrt mit Stellplatz des denkmalgeschützten, aber außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebäudes Küferweg 3 planungsrechtlich gesichert; durch die in § 9 DSchG NRW geregelte Erlaubnispflicht können Beeinträchtigungen verhindert werden.

7.1.7 Fläche

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Ausweitung der bebaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang. Das Plangebiet wird seit dem Abbruch des evangelischen Kindergartens größtenteils als Baustelleneinrichtungsfläche bzw. als temporäre Lagerfläche für Baumaterialien genutzt. Mit der Bebauungsplanänderung soll insbesondere die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung der Fläche als öffentlicher Parkplatz geschaffen werden. Insofern wird mit der Planung die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen bzw. untergenutzten Flächen vorbereitet; mithin handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch Innenentwicklung kann dazu beigetragen werden, weniger Freifläche außerhalb von Siedlungen in Anspruch zu nehmen und damit den Flächenverbrauch zu senken. Abwägungserhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche sind damit nicht zu erwarten.

7.1.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Umsetzung der Bebauungsplanänderung bei bestimmten Arten oder bei den maßgeblichen Biotoptypen Konflikte mit dem Schutzziel und Schutzzweck des FFH-Gebietes hervorruft; dazu wird auf Abschnitt 10.1.3 verwiesen. Die Planung hat auf Natura 2000-Gebiete keine erheblichen Auswirkungen.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 10/11 hat die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der sogenannten Ersatzstraße geschaffen, die als neue Nord-Süd-Verkehrsbeziehung künftig eine wichtige Rolle insbesondere für die Quell- und Zielverkehre des Stadtteils Königswinter spielen soll. Durch die geplante Straße können u. a. Verkehre aus dem Altstadtkern mit seinen engen, unübersichtlichen Straßen verlagert und verträglicher abgewickelt werden. Insofern ist aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes mit einer Verkehrszunahme im Umfeld des Geltungsbereiches der Planänderung zu erwarten.

Demgegenüber ist mit dieser Bebauungsplanänderung lediglich mit untergeordneten, nicht erheblichen verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen. Insbesondere erfolgt keine Ausweitung von bebaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang. Durch die vergleichsweise geringe Flächengröße der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ kann nur eine begrenzte Zahl an Einstellplätzen (voraussichtlich 23) geschaffen werden. Potenziell negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen können dadurch eng begrenzt werden. Angesichts der vorgesehenen Anbindung des Küferwegs an die geplante Ersatzstraße werden die Quell- und Zielverkehre der Parkplatzanlage aus dem Altstadtkern mit seinen engen Straßen und dem unmittelbar angrenzenden Quartier mit seinen Wohnnutzungen herausgehalten und stattdessen über die neue bahnparallele Straße geführt.

7.3 Schall

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei Umsetzung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung im Ergebnis erhebliche Veränderungen der Geräuschsituation gegenüber dem bislang gültigen Planungsrecht und in Bezug auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind. Es erfolgt keine Ausweitung von bebaubaren Flächen gegenüber dem bisher zulässigen Umfang. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist auf Grundlage der Bebauungsplanänderung nicht mehr zulässig, sodass diesbezüglich keine Schallemissionen entstehen werden. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ermöglicht die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes. Durch dessen Anlage

und Betrieb ist mit Verkehrsgeräuschen zu rechnen. Die angrenzende schutzwürdige Wohnbebauung (außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung) liegt in einem festgesetzten Mischgebiet. Parkplätze sind grundsätzlich mischgebietsverträglich. Durch die vergleichsweise geringe Flächengröße kann nur eine begrenzte Zahl an Einstellplätzen (voraussichtlich 23) geschaffen werden. Abwägungsrelevante Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung im Mischgebiet sind durch die Bebauungsplanänderung daher nicht zu erwarten. Durch die Anbindung des Küferwegs an die Ersatzstraße können die Quell- und Zielverkehre des geplanten Parkplatzes aus dem angrenzenden Quartier mit seinen Wohnnutzungen herausgehalten werden. Zudem besteht eine Vorbelastung durch die Geräusche der angrenzenden rechtsrheinischen Bahnstrecke sowie durch die in Hochlage geführte Bundesstraße 42. Die durch die Parkplatzfestsetzung potenziell ermöglichten Schallemissionen sind demgegenüber nur geringfügig.

8. Planungsschäden, Entschädigungen

Zwar können die nach § 39 BauGB entschädigungspflichtigen Vertrauensschäden für den bisherigen Geltungsbereich von Bebauungsplänen nie vollständig ausgeschlossen werden; hier indes ist nicht mit Ansprüchen nach den §§ 39 und 42 BauGB zu rechnen, da das Plangebiet vollständig im Eigentum der Stadt Königswinter steht.

9. Städtebauliche Kennwerte

Gebietsteil	m²	%
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. „Öffentliche Parkfläche“	723	86
Straßenverkehrsfläche	99	12
Mischgebiet	16	2
Summe	838	100

10. Verfahren der Bebauungsplanänderung

10.1 Wahl des Verfahrens

Das Plangebiet wird seit dem Abbruch des evangelischen Kindergartens überwiegend als Baustelleneinrichtungsfläche bzw. als temporäre Lagerfläche für Baumaterialien genutzt. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll insbesondere die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung der Fläche als öffentlicher Parkplatz geschaffen werden. Insofern wird mit der Bebauungsplanänderung die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen bzw. untergenutzten Flächen vorbereitet. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/11 ist daher ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

10.1.1 Zulässige Grundfläche, allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem BauGB

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 70.000 m² festgesetzt wird. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Falls eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, kann das beschleunigte Verfahren aber nur angewendet werden, wenn zuvor auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls).

Bei einem Änderungsbebauungsplan – wie er hier vorliegt – ist hinsichtlich der Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ausschließlich auf die durch die Bebauungsplanänderung festgesetzten Flächen abzustellen. Mit dieser Bebauungsplanänderung werden indes weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB ist in diesem Falle – anstelle der Grundfläche – die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Vor dem Hin-

tergrund der geringen Größe des Geltungsbereiches von rund 840 m² wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² sicher unterschritten. Nach Auffassung der Stadtverwaltung werden auch keine anderen Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung aufgestellt; daher sind keine Grundflächen von anderen Bebauungsplänen mitzurechnen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/11 löst jedoch gar keine (neue) Flächeninanspruchnahme aus: Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert, nicht aber die Grundlage für eine Neuversiegelung geschaffen. (Denn eine Versiegelung ist bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 10/11 in Verbindung mit § 34 BauGB zulässig.) Somit kann die Bebauungsplanänderung diesbezüglich – unbeschadet ihrer Größe der zulässigen Grundfläche – im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Kerkmann, 159. EL Mai 2025, BauGB § 13a Rn. 45). Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht überschritten wird.

10.1.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Auch nach dem UVPG ist bei einem gegebenen engen Zusammenhang die Kumulation von Vorhaben zu berücksichtigen (vgl. § 10 UVPG). Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/11 schafft in erster Linie die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes. Entsprechend Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.4 ist der Bau eines Parkplatzes, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe von weniger als 0,5 ha nicht UVP-pflichtig; es ist auch nicht die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG erforderlich. Auch wenn man die Bebauungsplanänderung angesichts des – lediglich für eine untergeordnete Teilfläche festgesetzten – Mischgebietes (MI) bzw. der festgesetzten Straßenverkehrsfläche als Grundlage für den „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ im Sinne von Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.7 (jeweils Anlage 1 zum UVPG) betrachten würde, läge keine UVP-Pflichtigkeit und keine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG vor, da die Schwellenwerte (100.000 bzw. 20.000 m² Grundfläche) unterschritten werden.

10.1.3 Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern kann in der Regel nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ausgegangen werden (vgl. Ziffer 4.2.2 der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) vom 06.06.2016). Da das Plangebiet dieser Bebauungsplanänderung jedoch nur etwa 100 Meter vom FFH-Gebiet Siebengebirge entfernt liegt und damit den Mindestabstand unterschreitet, ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung bestehen.

Das Naturschutzgebiet Siebengebirge wurde vom Land Nordrhein-Westfalen als Beitrag zum europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ gemäß der Richtlinie der Europäischen

Union 92/43/EWG (FFH-RL) gemeldet. Dieses FFH-Gebiet mit der Bezeichnung DE-5309-301 „Siebengebirge“ besteht im Wesentlichen aus einem annähernd 47 km² großen Gebirgszug vulkanischen Ursprungs am Ausgang des Mittelrheintals östlich des Rheins südöstlich von Bonn. Es umfasst eine abwechslungsreiche und stark reliefierte Landschaft, die neben ausgedehnten naturnahen Wäldern durch weitere Biotopstrukturen – wie ehemalige Steinbrüche, Weinberge, Obstwiesen, offene Felsbereiche und Quellsysteme – bereichert wird.

Das Gebiet besitzt die größten zusammenhängenden Buchenwaldgesellschaften im Rheinland und weist zusätzlich zahlreiche weitere FFH-Lebensräume – überwiegend seltene Laubwälder – auf. Neben den prioritären Lebensräumen (wie Schlucht- und Hangmischwälder, Birken-Moorwald, Erlen-, Eschen- und Weichholz-Auenwälder) sind weitere Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse vorhanden, wie Hainsimsen- und Waldmeister-Buchenwälder, Stileichen-Hainbuchenwälder, Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder sowie Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation und Fließgewässer mit Unterwasservegetation. Kleinflächig sind Pfeifengraswiesen und z. T. gut erhaltene Glatthaferwiesen vorhanden.

Darüber hinaus bestehen die nachfolgenden Arten von gemeinschaftlichem Interesse nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinien: Spanische Flagge, Hirschkäfer, Gelbbauchunke, Groppe, Bechsteinfledermaus, Mopsfledermaus, Teichfledermaus, Eisvogel, Neuntöter, Grauspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Nachtigall sowie Rotmilan.

Aufgrund der Vielfalt an unterschiedlichen, z. T. seltenen und gefährdeten Lebensräumen besitzen zahlreiche seltene und gefährdete Arten im Siebengebirge größere Vorkommen. Das Gebiet weist eine große Anzahl landesweit gefährdeter Biotoptypen und Vorkommen von z. T. vom Aussterben bedrohter Arten auf. Aufgrund der Lage im Grenzbereich mehrerer naturräumlicher Großeinheiten (Mittelrheintal, Westerwald und Niederrheinische Bucht) bildet es die Verbreitungsgrenze mehrerer Tier- und Pflanzenarten.

Zentrales Entwicklungsziel für das Siebengebirge ist die Erhaltung und Förderung der zahlreichen schutzwürdigen Laubwaldgesellschaften vor allem durch naturnahe Waldbewirtschaftung. Das Siebengebirge ist im Verbund mit dem Kottenforst und der Wahner Heide aufgrund seiner Größe und Ausstattung das zentrale Trittsteinbiotop im südlichen Rheinland und als solches von europaweiter und gemeinschaftlicher Bedeutung.

Das Plangebiet ist bereits planerisch als Baufläche festgesetzt. Es ist derzeit teilweise mit Kies befestigt und dient überwiegend als Baustelleneinrichtungsfläche bzw. als temporäre Lagerfläche für Baumaterialien. Eine untergeordnete Teilfläche wird als Grundstückseinfahrt mit Stellplatz für ein Wohngebäude genutzt. (Nennenswerte Vegetation besteht im Plangebiet lediglich in Form einer kleinen, isolierten Baumgruppe bestehend aus fünf Nadelbäumen an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Es handelt sich um serbische Fichten (Picea omorika), die hier nicht heimisch und überdies standortfremd sind. Die Bäume werden – analog zum bisherigen Bebauungsplan – nicht zum Erhalt festgesetzt, da eine besondere Schutzwürdigkeit nicht erkennbar ist.) Das Plangebiet ist zudem durch die stark befahrene rechtsrheinische Eisenbahnstrecke, mehrere Wohngebäude sowie durch die höhenfrei ausgebaute, als Hochstraße ausgeführte Bundesstraße 42 und den darunterliegenden Parkplatz baulich und funktional vom FFH-Gebiet getrennt. Überdies wird das Plangebiet durch die umgebende Wohnbebauung und eine unmittelbar nördlich angrenzende private Stellplatzanlage geprägt.

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu keinen maßgeblichen Beeinträchtigungen der Landschaftsfaktoren Boden- und Wasserhaushalt, Biotoppotential, Klima, Lärm, Landschaftsbild, Erholung und Wohnen sowie der Biotopstrukturen. Durch die Planung wird lediglich das vorhandene Planungsrecht, das sich durch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 10/11 in Verbindung mit § 34 BauGB ergibt, für eine Teilfläche innerhalb des Bebauungszusammenhangs des Stadtteils Königswinter geändert. Eine Bebaubarkeit

wäre schon aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes in Verbindung mit § 34 BauGB zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Ausweitung der überbaubaren Flächen gegenüber dem bisher schon zulässigen Umfang.

Durch die Lage des Plangebietes in einem Abstand von mindestens 100 m zum Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Siebengebirge“ sowie der in Zwischenlage bereits vorhandenen Bebauung werden Einflüsse der Planung auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebietes vermieden.

Insbesondere aufgrund der baulichen Prägung der näheren Umgebung, der bestehenden baulichen und funktionalen Zäsuren zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet (Bahnstrecke, Bundesstraße, in der Zwischenlage bereits vorhandene Bebauung) sowie angesichts der schon jetzt zulässigen Bebauungsmöglichkeit des Plangebietes sind durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck des FFH-Gebietes zu erwarten. Vertiefende Prüfungen der Erheblichkeit sind nicht erforderlich.

10.1.4 Seveso-III-Richtlinie

Wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen. Derartige Anhaltspunkte liegen hier nicht vor. Weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld befinden sich Nutzungen, Anlagen oder Betriebsbereiche, von denen schwere Unfälle im Sinne von Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (sogenannte Seveso-III-Richtlinie) ausgehen könnten. Die Planung schafft auch nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für solche Nutzungen, Anlagen oder Betriebsbereiche.

10.1.5 Beschleunigtes Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/11 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt, da die in § 13a Abs. 1 BauGB vorgeschriebenen Voraussetzungen gegeben sind (siehe die Ausführungen in den vorstehenden Abschnitten).

10.2 Verfahrensablauf

Der Planungs- und Umweltausschuss (PUA) des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 09.12.2015 das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/11 für den Bereich „Parkplatz nördlich des Küferweges“ im Stadtteil Königswinter eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer öffentlichen Parkplatzfläche auf dem Grundstück des früheren Kindergartens am Küferweg zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Außerdem wurde ortsüblich bekanntgemacht, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird, sowie wo und wann sich die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Änderung beteiligen kann. Am 29.08.2023 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgeranhörung statt. Schriftlich konnten Anregungen bis zum 30.09.2023 eingereicht werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.09.2023 bis zum 23.10.2023.

Um dem aktuellen Planungsstand der Ersatzstraße Rechnung zu tragen und die Grundstückszufahrt eines Wohngebäudes planungsrechtlich zu sichern, wurde die Planung gegenüber dem Vorentwurf zu den frühzeitigen Beteiligungsverfahren modifiziert (Festsetzung von Teilflächen als Straßenverkehrsfläche bzw. als Mischgebiet).

Am 05.02.2026 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) des Rates der Stadt Königswinter die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und sich die Prüfergebnisse zu eigen gemacht.

In gleicher Sitzung hat der ASUK beschlossen, dass die Entwürfe der Bebauungsplanänderung und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zu den Entwürfen der Bebauungsplanänderung und der Begründung gebeten werden.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/11 wurde in der Zeit vom 23.02.2026 bis einschließlich 25.03.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.02.2026 um Stellungnahme zur Planung bis zum 18.03.2026 gebeten.

Der Rat der Stadt Königswinter hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/11 „Westfalenhof/Am Stadtgarten“ für den Bereich „Parkplatz nördlich des Küferweges““ am 08.06.2026 als Satzung beschlossen.

10.3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird die bisherige Darstellung *Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten und Tagesstätte“* (als Punktsignatur) in die Darstellung *Fläche für den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkplätze)* (als Punktsignatur) berichtigt.

11. Hinweise für die Umsetzung des Bebauungsplanes

11.1 Satzungen

Dieser Bebauungsplan liegt in den Geltungsbereichen der Gestaltungssatzung „Königswinter-Altstadt“, der Satzung der Stadt Königswinter über die Gestaltung von Vorgärten sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Königswinter.

11.2 Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien/-anlagen ist durch Suchgräben festzustellen.

11.3 Eisenbahnbetrieb und -anlagen

Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen begründen, sind ausgeschlossen. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO Seite 3 von 3 unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen. Durch die Baumaßnahme entstehen gegenüber der DB AG keine Ansprüche auf Lärmschutz.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtungen von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Das Aufstellen eines Kranes hat auf der gleisabgewandten Seite oder in Absprache zu erfolgen.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Auch dürfen hier keine Geräte oder Materialien gelagert werden. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Vorhandene Kanäle, Schächte und Entwässerungen dürfen nicht beeinträchtigt oder eingeschränkt werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden; Lagerung von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umstände Baustoffe / Abfälle (auch durch Verwehungen) in den Gleisbereich gelangen.

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen nicht eingeschränkt werden. Auch nicht während der Bauzeit.

Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereiches von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

11.4 Artenschutz

Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß den §§ 39 und 44 BNatSchG.

Es ist sicherzustellen – insbesondere vor Maßnahmen an Gehölzen sowie vor deren Entnahme –, dass keine verbotenen Eingriffe erfolgen und die artenschutzrechtlichen Regelungen eingehalten werden.

Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen für Zwecke der Baufeldräumung/Baustelleneinrichtung sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen. Eine Flächenbeanspruchung innerhalb o. g. Zeitraumes ist nur nach Vorabkontrolle relevanter Lebensstätten durch eine sachkundige Person (ökologische Baubegleitung) möglich.

Im Vorfeld der Realisierung genehmigungspflichtiger Vorhaben und Baumaßnahmen ist eine Artenschutzprüfung nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010 durchzuführen.

Sollten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auftreten, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

11.5 Werbeanlagen

Zur Bundesstraße 42 ausgerichtete bzw. von der Bundesstraße aus einsehbare Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Ansprechpartner für straßenrechtliche Genehmigungen:

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Rhein-Berg
Eumeniusstr. 15 – 17
50679 Köln
Telefon: 0221 8397-0
E-Mail: kontakt.rnl.rb@strassen.nrw.de

11.6 Abfall

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten: https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.1/Bau-_und_Abbruchabfaelle.php

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

11.7 Lichtemissionen

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen Raumes sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

11.8 Städtebauliche und technische Kriminalprävention

Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser), Garagenanlagen, Grünanlagen sowie Gewerbe- und Industrieobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Kriminalität – wie z. B. Einbrüchen, Vandalismus und Sabotage – auf ihre kriminalitätsfördernden Faktoren und Gegebenheiten durch das KK KP/O des Polizeipräsidiums Bonn frühzeitig beurteilt und beraten werden. Die Beratung ist kostenlos und die Umsetzung ist nicht verpflichtend.

Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen kann zur Auszeichnung mit der Plakette des Netzwerks „Zuhause sicher“ führen.

Erreichbarkeiten und Informationen:
E-Mail: kkkpo.bonn@polizei.nrw.de, Telefon: 0228 15-7621 sowie 0228 15-7676, Link: https://bonn.polizei.nrw/artikel/staedtebauliche-kriminalpraevention-6

11.9 Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Stadt Königswinter, Untere Denkmalbehörde, 53637 Königswinter, Tel.: 02244 889-168, E-Mail: denkmal@koenigswinter.de) oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, E-Mail: abr.overath@lvr.de, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) vom 8. Mai 1967 (BGBl. 1967 II S. 1563), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 5. April 2019 (BGBl. I S. 479)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000 in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 16 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288)

Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 2025 (GV. NRW. S. 784)

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. 2010 L 20 S. 7), zuletzt geändert durch Art. 5 VO (EU) 2019/1010 vom 5. Juni 2019 (ABl. L 170 S. 115)

Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (ABl. L 197 S. 1)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Art. 1 RL (EU) 2025/1237 vom 17. Juni 2025 (ABl. L 2025/1237, 24. Juni 2025)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz). Rd.Erl. d. Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 06.06.2016, – III 4 - 616.06.01.18 –

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25. Juni 1995 in der Fassung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)