Stadt Königswinter

Die Bürgermeisterin

Geschäftsbereich Planen und Bauen

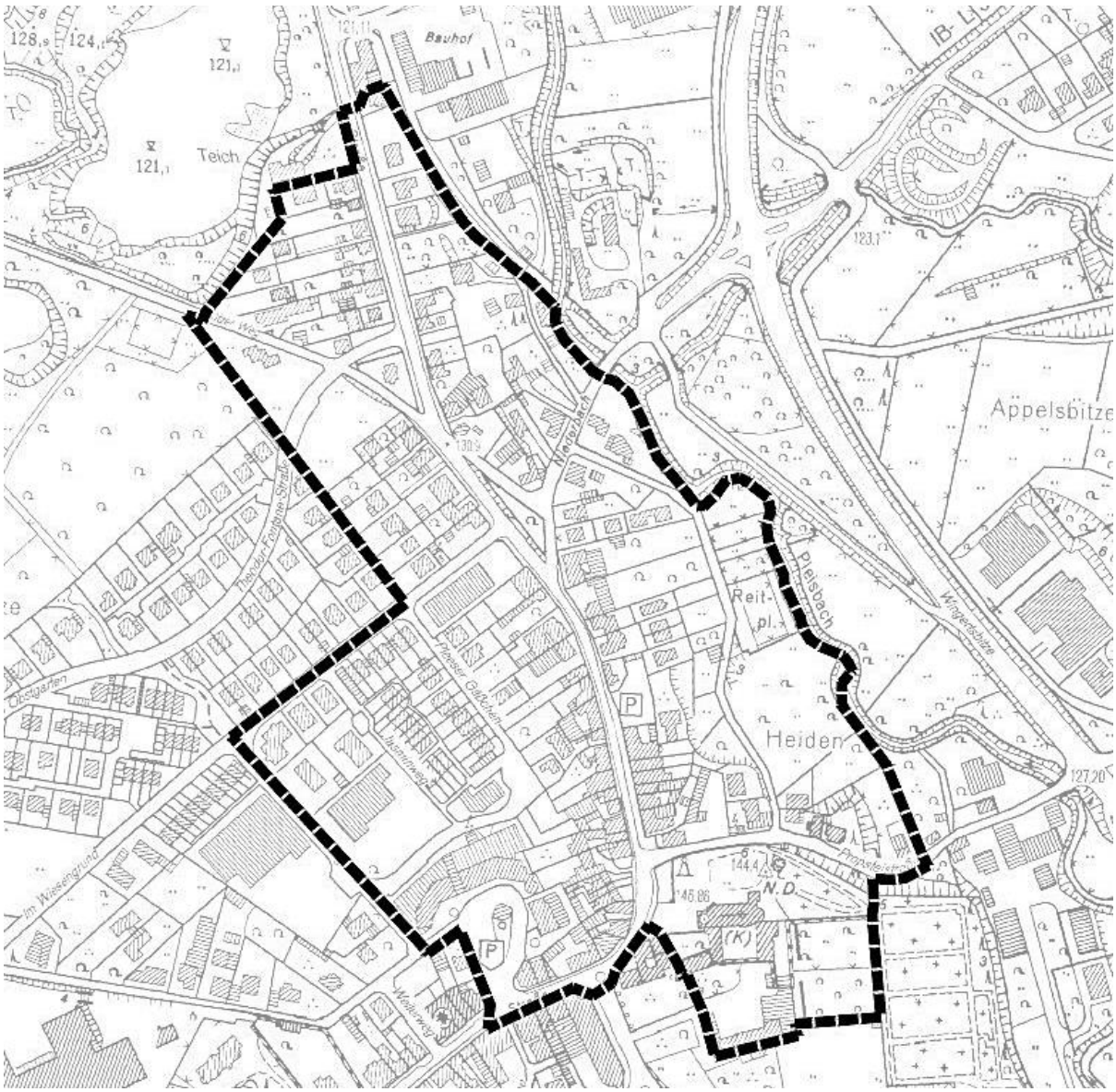
Servicebereich Stadtplanung

Aufhebung

des Bebauungsplanes Nr. 60/2 „Siegburger Straße“ im Stadtteil Oberpleis

Begründung (Teil 2): Umweltbericht

Fassung zur Ausfertigung



Inhalt

1. Der Plan und die Planvorgaben 1
1.1 Kurzdarstellung der Planungsziele 1
1.2 Umweltziele übergeordneter Planungen 1
1.3 Bebauungsplan Nr. 60/2 „Siegburger Straße“ 2
1.4 Schutzgebiete und Biotopkatasterflächen 3
2. Der gegenwärtige Zustand der Umwelt und zu erwartende Umweltauswirkungen (Prognose) 4
2.1 Der Mensch und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt 4
2.2 Tiere 4
2.3 Pflanzen 4
2.4 Boden 4
2.5 Wasser 4
2.6 Luft 5
2.7 Klima 5
2.8 Landschaft 5
2.9 Biologische Vielfalt 5
2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 5
2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 6
3. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen (Eingriffsprognose) 7
4. Ausgleichsmaßnahmen 7
5. Schwierigkeiten 7
6. Geplante Maßnahmen der Überwachung 7
7. Nichttechnische Zusammenfassung 7
8. Rechtsgrundlagen 7

1. Der Plan und die Planvorgaben

1.1 Kurzdarstellung der Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 60/2 „Siegburger Straße“ ist seit 1960 wirksam. Erfordernis für die Aufstellung war die Neuordnung der Bebauung entlang der Siegburger Straße. Die in diesem Zeitraum verbreitert wurde, wodurch einige Bauten und Gebäudegruppen in den neuen Straßenraum stießen. Weiterhin sollte mit der Aufstellung die Bebauung einer Reihe privater Grundstücke geregelt werden. Das vornehmliche Ziel der Neuordnung entlang der Siegburger Straße konnte durch den Bebauungsplan geregelt werden.

Die städtebaulichen Bedingungen und Anforderungen haben sich seitdem stark verändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/2 sind nicht eindeutig formuliert und basieren auf veralteten Grundlagen. Zudem sind nur wenige und schwer auffindbare Regelungen vorhanden. Es besteht Unklarheit darüber, wie die Festlegungen bspw. bezüglich der Geschosse auszulegen sind. Eine rechtssichere Umsetzung der Festlegungen ist schwierig.

1.2 Umweltziele übergeordneter Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan 2025 für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Rhein-Sieg-Kreis (Blatt 13) ist die Fläche des Geltungsbereiches der Aufhebung größtenteils als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. In den ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Östlich grenzt ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) an, der von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE) überlagert wird. In den BSLE sollen folgende Elemente gesichert und entwickelt werden:

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Regenerationsfähigkeit der Naturgüter,
- Landschaftsräume mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit und/oder von kulturhistorischer Bedeutung,
- wesentliche Landschaftsstrukturen und deren landschaftstypische Ausstattung mit natürlichen Landschaftsbestandteilen einschließlich für den Biotopverbund bedeutsamer Elemente und
- die Voraussetzungen für landschaftsorientierte Erholungs-, Sport-, Tourismus- und Freizeitnutzungen

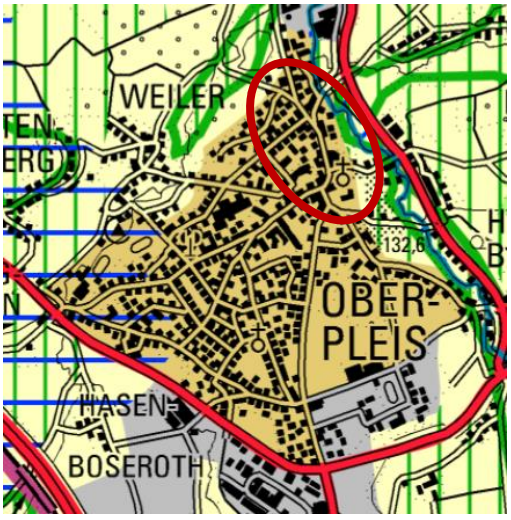


Abbildung 1 Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Königswinter ist seit dem 23. April 1974 wirksam. Innerhalb des Plangebietes befinden sich angrenzend an die Siegburger Straße vornehmlich gemischte Bauflächen. Zusätzlich befindet sich im nordwestlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet zwischen dem Lützer Weg und der Siegburger Straße. Die Siegburger Straße und die Straße Niederbach sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Für das Umfeld des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan
- im Norden eine Gewerbefläche,
- im Westen ein allgemeines Wohngebiet,
- im Süden eine Fläche für den Gemeinbedarf und
- im Osten eine Fläche für die Landwirtschaft und den Pleisbach dar.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird nicht in diese Festsetzungen des FNP eingegriffen.

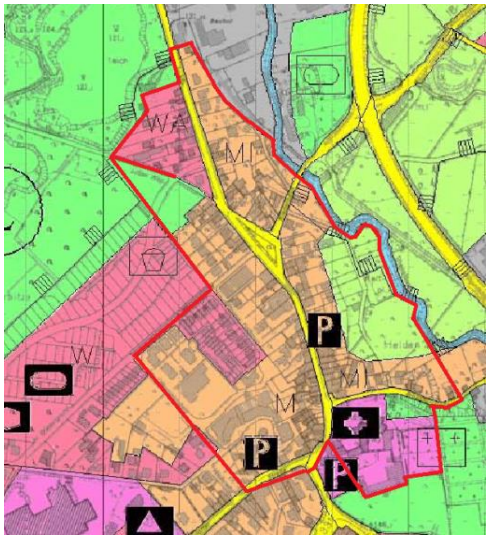


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter (ohne Maßstab, eigene Hervorhebung)

1.3 Bebauungsplan Nr. 60/2 „Siegburger Straße“

Der Bebauungsplan Nr. 60/2 „Siegburger Straße“ umfasst die Ortslage beiderseits der Siegburger Straße und wurde gemäß § 11 des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (G.NW.S.) durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.03.1960 aufgestellt.
Der Bebauungsplan Nr. 60/2 wurde vor Inkrafttreten des Baugesetzbuches aufgestellt und förmlich festgestellt. Er gilt kraft Gesetzes fort. Dies ergibt sich aus § 233 Abs. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 173 Abs. 3 BBauG 1960.
Der Bebauungsplan Nr. 60/2 wurde aufgestellt, da die enge Siegburger Straße verbreitert werden musste, wodurch einige der bereits existierenden Häuser und Häusergruppen in den Straßenraum hineinstießen und infolgedessen zurückverlegt werden mussten. Außerdem bestand die Notwendigkeit die Bebauung einer Reihe von privaten Grundstücken zu regeln.
Das Plangebiet umfasst mehrere Bauzonen, für die unterschiedliche Festlegungen getroffen wurden. Dabei handelt es sich um die Art der baulichen Nutzung (es werden reine und gemischte Wohngebiete ausgewiesen) und das Maß der baulichen Nutzung (ein- oder zweigeschossig in offener und geschlossener Bauweise sowie einer Grundstücksausnutzung von 20-50 % nach § 7 Ziffer 3 der Bauordnung für die Landgemeinden des Regierungsbezirks Köln). Die textlichen Festsetzungen erhalten weiterhin Aussagen zur Zulässigkeit der

Errichtung baulicher Anlagen, die Tiefe der Bebauung mit Bauten mit einem bzw. zwei Geschossen.
Weiterhin werden Angaben zur Baugestaltung getroffen. Dabei werden die Dachneigungen von eingeschossigen (45°- 50°) und zweigeschossigen Gebäuden (27°- 33°) festgesetzt und die Form und Ausgestaltung der Einfriedungen im Gebiet der offenen Bauweise (Spriegelzäune oder Naturhecken) festgesetzt.
Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs wurde später in den Bebauungsplan 60/13 „Weilerweg“ überführt, der den Bebauungsplan Nr. 60/2 teilweise überlagert. Im nördlichen Bereich wird der Bebauungsplan seit 1999 teilweise vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 60/28 „Siegburger Straße / Weilerweg West“ überlagert und seit 2019 teilweise vom Bebauungsplan von der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 60/22. Im südlichen Bereich besteht seit 2021 und 2018 die Bebauungspläne Nr. 60/58 und Nr. 60/61 im Aufstellungsverfahren.

1.4 Schutzgebiete und Biotopkatasterflächen

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieser Aufhebung liegt westlich des Pleisbachs und der Grenze der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006. Der Geltungsbereich der Aufhebung überschneidet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet in einem kleinen Teilbereich westlich des Pleisbachs, durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 60/2 wird es jedoch zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes kommen.

Angrenzende FFH- und Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt ca. 2 Kilometer südöstlich vom FFH-Schutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ entfernt. Dieser Bereich ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über das Naturschutzgebiet „Siebengebirge“.

Gemäß 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) kann bei Baugebieten, die in Bebauungsplänen ausgewiesen werden, bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 Metern zu den Natura-2000-Gebieten davon ausgegangen werden, dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeht.

Aufgrund der Entfernung, der bereits vorhandenen Bestandsbebauung sowie den umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Aufhebung der Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden. Für das Naturschutzgebiet ist dies ebenso anzunehmen.

Überschwemmungsgebiet

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/2 verläuft der Pleisbach. Östliche Teilbereiche des Plangebiets liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Pleisbachs. Diese Bereiche unterliegen somit einer Hochwassergefahr und weisen als Rückhalteraum eine besondere Funktion für den Hochwasserschutz auf.

2. Der gegenwärtige Zustand der Umwelt und zu erwartende Umweltauswirkungen (Prognose)

2.1 Der Mensch und seine Gesundheit, die Bevölkerung insgesamt

Der Geltungsbereich verfügt über seine zentrale Lage und Nähe zum Zentrum des Ortsteils Oberpleis über eine gute infrastrukturelle Ausstattung. Öffentlich zugängliche Grünflächen beschränken sich auf den Friedhofsbereich im südlichen Teil des Geltungsbereiches und die Freiflächen westlich des Pleisbachs. Die Siegburger Straße, die Dollendorfer Straße sowie die Probsteistraße und die Straßen Niederbach und Lützer Weg führen zu Immissionen durch Schall und Abgase. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind jedoch gegeben.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans, der ursprünglich für eine Neuordnung der Bebauung entlang der Siegburger Straße vorgesehen war, sind keine Verschlechterungen auf den Schutzfaktor zu erwarten.

2.2 Tiere

Mit der Planaufhebung ist keine Ausweitung von Bauflächen zu erwarten, durch die den Tieren ihre Lebensräume entzogen werden. Vielmehr kommt es durch die Beurteilung von Bauvorhaben nach §§ 34, 35 BauGB zu einer Verringerung der möglichen Bauflächen im Geltungsbereich. Faunistische Erhebungen sind daher nicht notwendig.

2.3 Pflanzen

Mit der Planaufhebung ist keine Ausweitung von Bauflächen zu erwarten, durch die Pflanzen ihre Lebensräume verlieren würden. Vielmehr werden Freiflächen dadurch erhalten, da es durch die Beurteilung von Bauvorhaben nach §§ 34, 35 BauGB zu einer Verringerung der möglichen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches kommt. Eine erhebliche Störung streng geschützter Pflanzenarten wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans daher auch nicht begründet.

2.4 Boden

Mit der Planaufhebung ist keine Ausweitung von Bauflächen zu erwarten, durch die Böden beeinträchtigt werden. Vielmehr kommt es durch die Beurteilung von Bauvorhaben nach §§ 34, 35 BauGB zu einer Verringerung der möglichen Bauflächen im Geltungsbereich.

2.5 Wasser

Mit der Planaufhebung ist keine Ausweitung von Bauflächen zu erwarten, durch die das Schutzgut Wasser beeinträchtigt werden könnte. Vielmehr kommt es durch die Betrachtung zukünftiger Bauvorhaben nach §§ 34, 35 BauGB zu einer Verringerung von möglichen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Zudem kann die festgesetzte Planstraße aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebiets nicht mehr realisiert werden.

2.6 Luft

Durch eine Aufhebung des Bebauungsplans ist von keiner wesentlichen Veränderung der Luftbewegungen und Luftqualität auszugehen. Durch die Betrachtung zukünftiger Bauvorhaben nach §§ 34, 35 BauGB ist hingegen von einer Abnahme möglicher Einflussfaktoren auszugehen.

2.7 Klima

Die Freiflächen zwischen der Siegburger Straße und dem Pleisbach haben positive Auswirkungen auf das örtliche Klima (Verhinderung der Aufheizung von dicht bebauten Siedlungsbereichen in den Sommermonaten). Der Erhalt dieser Flächen durch u.a. eine künftig überwiegende Betrachtung von Bauvorhaben nach § 35 BauGB wirkt sich im Vergleich zum gültigen Bebauungsplan positiv auf das örtliche Klima aus.

2.8 Landschaft

Eine Aufhebung des Bebauungsplans hat keine zu erwartenden Auswirkungen auf die Landschaft oder das Landschaftsbild im Planungsgebiet. Die gebaute Bestandssituation wird künftig lediglich gesichert. Lediglich vereinzelte, kleine Baulücken könnten künftig noch nach § 34 BauGB zusätzlich bebaut werden.

2.9 Biologische Vielfalt

Östlich der Siegburger Straße befinden sich Freiflächen in Richtung des Pleisbachs. Der Erhalt dieser Freiflächen durch die Aufhebung des Bebauungsplans und einer Bewertung zukünftiger Bauvorhaben nach §§ 34, 35 BauGB wirkt sich im Vergleich zur Erhaltung des Bebauungsplans positiv auf die biologische Vielfalt im Geltungsbereich aus.

2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im südlichen Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Propsteihof (Wirtschaftsgebäude) der ehemaligen Benediktiner-Propstei (gegenwärtig Kinderbetreuung und Wohnnutzung). Daran grenzen weitere ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude, wie der ehemalige Benediktiner-Propstei Kreuzgang, weitere Gebäude wie das ehemalige Gebäude des Gutsverwalters (heute Wohnhaus) und die eigentlichen Propsteigebäude (heute Pfarrhaus und Pfarrbüro) an. Nördlich hiervon befindet sich die ebenfalls denkmalgeschützte katholische Pfarrkirche St. Pankratius. Östlich der Herresbacher Straße und entlang der Zufahrt zum Propsteihof verläuft die Immunitätsmauer der ehemaligen Benediktiner-Propstei. Die Gebäude und die Immunitätsmauer bilden ein gemeinsames Ensemble. Eine Aufhebung des Bebauungsplans würde zu keiner Beeinträchtigung oder Veränderung dieses unter dem Aspekt des Denkmalschutzes bedeutsamen Gebäudekomplexes führen.

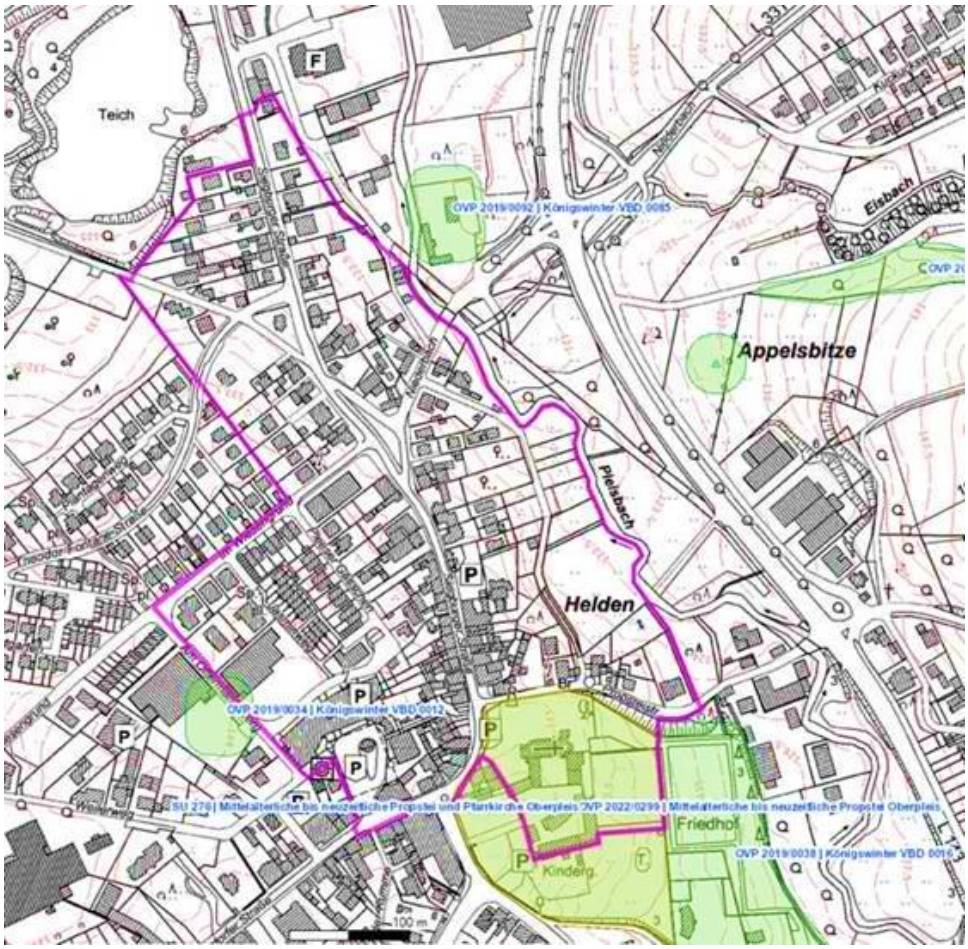


Abbildung 2: Abgrenzung eingetragener (gelb) und vermuteter (grün) Bodendenkmäler (Quelle LVR, ohne Maßstab)

Im Plangebiet liegen das nachrichtlich eingetragene Bodendenkmal SU 276, Mittelalterliche bis neuzeitliche Propstei und Pfarrkirche Oberpleis, und das vermutete Bodendenkmal Königswinter VBD 0012, eisenzeitliche Siedlung. Es liegen weitere vermutete Bodendenkmäler in der direkten Umgebung. Dies weist bereits darauf hin, dass es sich grundsätzlich um ein seit der Urgeschichte genutztes und besiedeltes Areal handelt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich im Untergrund weitere, noch unbekannte Bodendenkmäler befinden (s. Abb. 3).
Gemäß der § 5 Abs. 2, § 14, § 15, § 27 DSchG NRW sind Bodendenkmäler durch Gesetz geschützt. Eine Aufhebung des Bebauungsplans wird daher zu keiner Beeinträchtigung oder Veränderung führen.

2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Vermeidung von Flächenversiegelungen durch eine veränderte Betrachtung möglicher Bauvorhaben würde sich in erster Linie positiv auf das Schutzgut Boden auswirken. Dadurch ergeben sich jedoch auch positive Einflüsse für die anderen Schutzgüter, die davon profitieren (Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt).

3. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen (Eingriffsprognose)

Bei der Umsetzung der Planaufhebung des Bebauungsplans 60/2 „Siegburger Straße“ sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Da diese Aufhebung des Bebauungsplans mit keinerlei Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist, sind auch keine Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich erforderlich.

5. Schwierigkeiten

Da keine technischen Verfahren eingesetzt wurden, sind auch keine Schwierigkeiten aufgetreten.

6. Geplante Maßnahmen der Überwachung

Da durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, ist keine Überwachung erforderlich.

7. Nichttechnische Zusammenfassung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich haben ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich aus der Planaufhebung nicht.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird zudem verhindert, dass neue Gebäude durch ihre Ausgestaltung (aktuellen Trends folgend) das Ortsbild nachhaltig negativ prägen würden. Mit einer Beurteilung nach §§ 34, 35 BauGB wird die Möglichkeit gegeben, zukünftige Bauvorhaben danach zu beurteilen, ob sie sich in die bereits vorhandene Bebauung einfügen.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22 Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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

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)