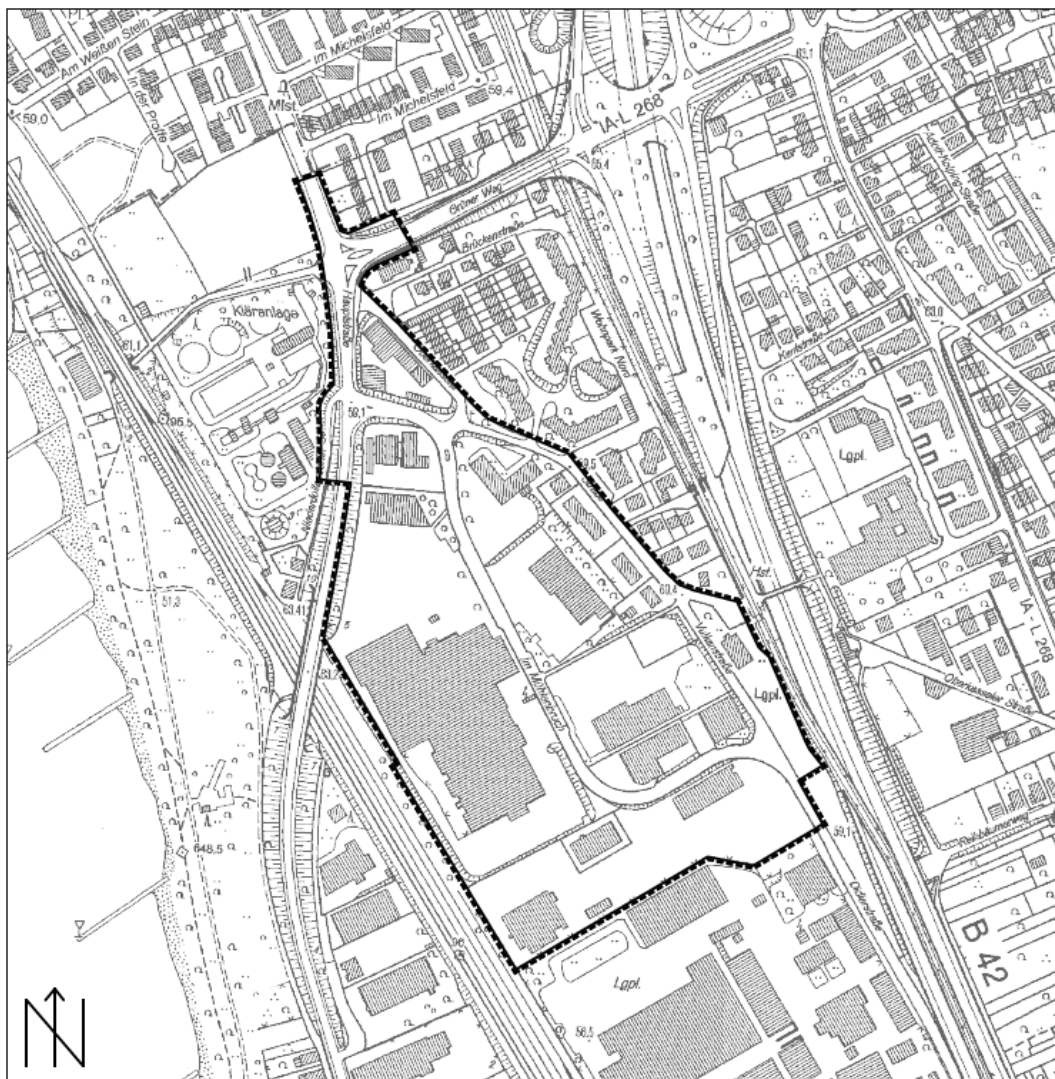




**Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“  
2. Neuaufstellung im Stadtteil Oberdollendorf**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch,  
Fassung zum Satzungsbeschluss



## Inhalt

1	Planungsanlass .....	4
2	Standortalternativen.....	4
3	Geltungsbereich.....	4
4	Eigentums- und Besitzverhältnisse .....	5
5	Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	5
5.1	Nutzung, Funktion und Umfeld .....	5
5.2	Erschließung .....	6
6	Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen .....	6
6.1	Regionalplan .....	6
6.2	Landesplanung .....	7
6.3	Flächennutzungsplan.....	8
6.4	Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ .....	9
6.5	Berücksichtigung informeller Planungen .....	10
6.6	FFH- und Naturschutzgebiete.....	11
6.7	Landschaftsschutzgebiet .....	11
6.8	Denkmalschutz .....	12
7	Planungsziele .....	12
8	Planungsalternativen .....	12
9	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	12
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
9.1.1	Sondergebiete (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4) .....	12
9.1.2	Gewerbegebiete (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5).....	15
9.1.3	Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 3, MI 4) .....	18
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
9.2.1	Grundflächenzahl.....	21
9.2.2	Geschossflächenzahl.....	21
9.2.3	Vollgeschosse.....	21
9.2.4	Höhe baulicher Anlagen.....	21
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, unterirdische Bauteile .....	22
9.3.1	Bauweise.....	22
9.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	22
9.3.3	Unterirdische Bauteile .....	22
9.3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	22
9.4	Verkehrsflächen .....	23
9.5	Grünflächen.....	23
9.6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	23
9.7	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	23
9.8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise.....	24
9.8.1	Kennzeichnungen .....	24
9.8.2	Hinweise.....	25
10	Ver- und Entsorgung.....	28
11	Städtebauliche Kennwerte.....	29
12	Änderungen zum bisher bestehenden Planungsrecht .....	29
12.1	Textliche Festsetzungen .....	29
12.2	Hinweise.....	32
12.3	Zeichnerische Festsetzungen .....	32
13	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	32
13.1	Wesentliche Auswirkungen auf heute ausgeübte und künftige Nutzungen .....	33
13.2	Verkehrliche Auswirkungen .....	33
13.3	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt.....	34
14	Planungsschäden, Entschädigungen, Kosten .....	34
15	Verfahren der Bebauungsplanänderung .....	35

Bebauungsplan Nr. 30/14, 2. Neuaufstellung – Begründung

15.1 Art des Verfahrens .....	35
15.2 Verfahrensverlauf.....	35
16 Rechtsgrundlagen.....	36
Anlage Königswinterer Liste.....	37
Anlage Abstandsliste .....	39

## **1 Planungsanlass**

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 02.07.2018 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter als Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Königswinter beschlossen. Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine aktualisierte sogenannte Königswinterer Liste mit einer Auflistung der in Königswinter zentren-/nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden darüber hinaus Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung gegeben (siehe Einzelhandelskonzept 2018, S. 99-100). Demnach sollten die derzeitigen Entwicklungen am Standort „Im Mühlenbruch“ sowie in dem Gewerbegebiet „Kraefeld“, Gewerbepark „Siebengebirge“ und „Wahfeld“ nicht fortgesetzt werden. Es wird in diesen Standortkategorien der konsequente Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, möglichst auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, empfohlen. Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu legen, für die die Landesplanung die Maximalgrenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorsieht. Es wird weiterhin empfohlen, alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend für die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Am Standort „Im Mühlenbruch“ sollten zum Schutz integrierter Versorgungslagen, insbesondere den Nebenzentren Altstadt und Oberpleis in Königswinter, dem Ortsteilzentrum Oberkassel in Bonn sowie den übrigen Nahversorgungszentren in Königswinter, Angebotserweiterungen über den Bestandsschutz hinaus ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für nicht zentrenrelevante Sortimente, um eine weitere Aufwertung des Standorts zu verhindern. (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 92)

Vor dem Hintergrund dieser Empfehlung wurde der Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ einschließlich seiner Änderungen überprüft. Durch die 2. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/14 soll der Bebauungsplan an das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter sowie an die aktuelle Rechtslage angepasst werden.

## **2 Standortalternativen**

Standortalternativen kommen für die Inhalte dieser Neuaufstellung nicht in Betracht, da die textlichen Festsetzungen weitestgehend aus dem Stammpplan einschließlich seiner Änderungen übernommen werden und an die aktuelle Rechtslage und die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Königswinter aus 2018 angepasst werden.

## **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/14 wird im Wesentlichen im Südwesten durch die Trasse der Deutschen Bahn AG Köln-Bonn-Beuel-Neuwied-Koblenz, im Westen durch die Landesstraße 193 (Hauptstraße) und im Norden und Nordosten durch die Oberkasseler Straße sowie durch die B 42 und die Trasse der Stadtbahnlinie 66 begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der jeweils südlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Niederdollendorf, Flur 1, Flurstücke 4490 und 4492.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30/14 sind vollständig bebaut.

Die Umgebung des Plangebiets wird insbesondere geprägt durch ein unmittelbar nord-östlich der Oberkasseler Straße angrenzendes Wohngebiet. Unmittelbar südlich schließen sich an das Plangebiet industriell genutzte Bereich der Didier-Werke an. Östlich grenzt die Stadtbahnlinie 66 und die B42 und westlich die Trasse der Deutschen Bahn AG an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 12,3 ha.

#### **4 Eigentums- und Besitzverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend in Privateigentum. Der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Spiel- und Bolzplatz befindet sich im Eigentum der Stadt Königswinter. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Verkehrsflächen sind Eigentum der Stadt Königswinter sowie des Landes Nordrhein-Westfalen und der Bundesrepublik Deutschland.

#### **5 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

##### *5.1 Nutzung, Funktion und Umfeld*

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ liegt im Bereich der Ortsteile Oberdollendorf und Niederdollendorf im Talraum der Stadt Königswinter. Das Mittelzentrum Königswinter gehört zum Rhein-Sieg-Kreis im Regierungsbezirk Köln.

Nördlich des Plangebiets schließt sich der Bonner Stadtteil Oberkassel an.

Insgesamt sind neun Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 17.930 m<sup>2</sup> im Standortbereich „Im Mühlenbruch“ ansässig. Die Einzelhandelslage erreicht damit, bezogen auf das Stadtgebiet Königswinter, einen Verkaufsflächenanteil von rund 32 Prozent und stellt die flächenmäßig größte Einzelhandelsagglomeration des Königswinterer Stadtgebiets dar. (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 91)

Über die Hälfte der Betriebe zeigt dabei einen nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkt, der Großteil sind Lebensmittel-SB-Betriebe. Dadurch übernimmt der Standort „Im Mühlenbruch“ Grundversorgungsfunktionen sowohl für Anwohner der Stadt Königswinter als auch für Bewohner der Nachbarstadt Bonn. Die ebenfalls hohe Ausstattung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten von insgesamt rund 10.935 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird größtenteils durch den Bau- und Gartenfachmarkt und den Heimtextilienfachmarkt bereitgestellt. Darüber hinaus bieten diese Anbieter zentrenrelevante Randsortimente an, die gemeinsam mit den diesbezüglichen Angeboten der Lebensmittel-SB-Betriebe eine Verkaufsfläche von knapp 3.160 m<sup>2</sup> erreichen. (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 91)

Das Plangebiet ist erschlossen und nahezu vollständig bebaut. Es hat sich im Laufe der Jahre zu einem der umsatzstärksten Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Königswinter entwickelt. Es wird geprägt durch die baulichen Anlagen eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter sowie durch den Lebensmitteleinzelhandel.

Folgende Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Gewerbegebiet Mühlenbruch:

*Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten*

- Tankstelle mit Shop (Gemarkung Oberdollendorf, Flur 1, Flurstück 2069 u. a.)
- Supermarkt mit Bäcker und angegliedertem Getränkemarkt (Gemarkung Oberdollendorf, Flur 1, Flurstück 2076)
- Lebensmittel-Discountmarkt mit angegliedertem Bäcker (Gemarkung Oberdollendorf, Flur 1, Flurstück 2081)
- Lebensmittel-Discountmarkt (Gemarkung Oberdollendorf, Flur 1, Flurstück 2075)
- Lebensmittel-Discountmarkt (Gemarkung Oberdollendorf, Flur 1, Flurstück 2094 u.a.)

*Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten*

- Bau- und Gartenfachmarkt (Gemarkung Oberdollendorf, Flur 1, Flurstück 2081 u. a.)
- Tierbedarfhandel (Gemarkung Oberdollendorf, Flur 1, Flurstück 2105)
- Heimtextilienfachmarkt (Gemarkung Niederdollendorf, Flur 1, Flurstück 4492)
- Markisen- und Rollladenfachhandel (Gemarkung Oberdollendorf, Flur 1, Flurstück 2105)

Der Standort „Im Mühlenbruch“ hat aufgrund seines Geschäftsbesatzes Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Niederdollendorf, Oberdollendorf (Nahversorgungszentrum, Heisterbacher Straße; Entfernung: 1,4 km) und Königswinter (Stadtteilzentrum; Entfernung: 4 km), sowie auf den Stadtteil Oberkassel der Stadt Bonn.

**5.2 Erschließung**

Das Gebiet ist über die Straße „Im Mühlenbruch“ und die „Didierstraße“ erschlossen.

Die Erschließung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr ist über die nordöstlich angrenzende Stadtbahnhaltestelle (Linie 66: Siegburg – Bonn – Königswinter – Bad Honnef) sichergestellt. Über Beuel Bf und Oberdollendorf/Niederdollendorf besteht Anschluss an den Regionalverkehr (Mönchengladbach-Köln-Koblenz) und über Bonn Hbf und den Bahnhof Siegburg/Bonn an den Fernverkehr. An der Stadtbahnhaltestelle Königswinter-Oberdollendorf bestehen zudem Anschlüsse an den Busverkehr nach Oberpleis über Heisterbacherrott/Thomasberg.

**6 Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen**

**6.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln legt in seinem Teilabschnitt „Region Bonn/Rhein-Sieg“ für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ fest. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets werden allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) festgelegt.

Gemäß dem Ziel 1 des Regionalplans für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche ist in einem GIB *„die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist aus-*

*nahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggf. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.“*

Grenzen GIB und ASB aneinander, ist nach Ziel 3 „*durch geeignete Maßnahmen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb der GIB sicherzustellen, dass Belästigungen im ASB nicht neu entstehen. Vorhandene Belästigungen sollen soweit wie möglich verringert werden.*“

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit den geplanten Festsetzungen – insbesondere zu den Sondergebieten für die Bereiche mit den bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben sowie der Einschränkung der Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten diesem Ziel. Um Belästigungen zu verhindern, sind die Gewerbegebiete nach dem Abstandserlass gegliedert.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist landesplanerisch angepasst und entspricht den Zielen der Raumordnung.

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Extremhochwasser-Bereich des Rheins, der über den 100jährigen Überschwemmungsbereich hinausgeht. Gemäß Ziel 5 sollen in „*Extremhochwasser-Bereichen [...] die Kommunen auf das Risiko der Hochwassergefährdung im Rahmen der Bauleitplanung hinweisen*“.

Diesem Ziel wird im Bebauungsplan durch einen entsprechenden Hinweis Rechnung getragen.

## 6.2 Landesplanung

Der neue Landesentwicklungsplan (LEP) für Nordrhein-Westfalen ist am 08.02.2017 in Kraft getreten und darüber hinaus zu beachten.

Dieser bestimmt u.a., dass

- Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen (Ziel 6.5-1),
- Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten<sup>1</sup> nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen (Ziel 6.5-2),
- Zentrale Versorgungsbereiche durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Ziel 6.5-3),

---

<sup>1</sup> Zentrenrelevant sind – die Sortimente gemäß Anlage 1 und

- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

### **Anlage 1**

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
  - Bücher,
  - Bekleidung, Wäsche,
  - Schuhe, Lederwaren,
  - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
  - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
  - Spielwaren,
  - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
  - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
  - Uhren, Schmuck
- und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
  - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

- bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten soll (Grundsatz 6.5-4),
- Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente (Ziel 6.5-5) und
- der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten soll (Grundsatz 6.5-6).

Ziel 6.5-7 „Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel“ lässt jedoch Ausnahmen für bestehende Standorte zu, und ist wie folgt gefasst:

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevanter Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

Des Weiteren haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken (Ziel 6.5-8).

Im Jahr 2010 ist ein gesamtstädtisches Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Einzelhandelskonzept) erarbeitet worden. Seine Inhalte hat der Rat der Stadt Königswinter am 15. November 2010 als Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Jahr 2018 ist eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erarbeitet worden, dessen Inhalte der Rat der Stadt Königswinter am 02.07.2018 als Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat.

Die aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts resultierende Sortimentsliste entspricht auch den Vorgaben in Anlage 1 zu Ziel 6.5-2 des aktuellen LEPs. Die Sortimentsliste ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

### 6.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter ist seit dem 23.04.1974 wirksam. Am 27.01.2018 erfolgte eine Neubekanntmachung. Im Bereich des Bebauungsplans sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der 57. Änderung, die am 03. Februar 2006 beschlossen worden ist, geändert worden. Des Weiteren wurde der Flächennutzungsplan mit der 6. Berichtigung des Flächennutzungs-



plans, die am 22. Juni 2012 beschlossen worden ist, geändert. Der Flächennutzungsplan stellt mit seiner aktuell wirksamen Fassung für das Plangebiet folgende Baugebiete dar:

- Mischgebiet;
- Gewerbliche Baufläche;
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Handwerkermarkt mit Gartencenter“ und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 14.000 m<sup>2</sup> (inklusive der Freiverkaufsflächen) und einer Beschränkung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes auf maximal 700 m<sup>2</sup>. Das Randsortiment darf nur solche Warengruppen umfassen, die dem Kernsortiment (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter) als Hauptsortiment sachlich zugordnet sind. Die Verkaufsflächen einzelner Warengruppen des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes ist auf maximal 200 m<sup>2</sup> begrenzt;
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.000 m<sup>2</sup>;
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan im östlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Ferngasleitung (unterirdisch) dar, die nachrichtlich übernommen wurde.

Die im Nordosten des Plangebiets befindliche Mischgebietenarstellung (MI) vermittelt zwischen dem Plangebiet und den nordöstlich des Plangebiets dargestellten allgemeinen Wohngebieten (WA). Südlich des Plangebiets wird das Gelände der Didier-Werke als Industriegebiet (GI) dargestellt. Westlich werden allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt.

Die das Plangebiet umgebenden Verkehrsstrassen werden als Flächen für den überörtlichen Verkehr (B 42, L 193) bzw. als Fläche für Bahnanlagen (Eisenbahntrasse) und Fläche für Straßenbahn (Stadtbahnlinie) dargestellt.

#### *6.4 Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“*

Der Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ ist seit dem 20. November 1999 rechtskräftig. Er setzt mit seiner Ursprungsfassung im Wesentlichen Misch- und Gewerbegebiete fest. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans, die am 03. Februar 2006 in Kraft getreten ist, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um einige Grundstücke nach Süden erweitert, der vorhandene Einzelhandelsbesatz städtebaulich geordnet und die Einzelhandelsentwicklung in dem Gebiet eingeschränkt.

Bereits mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Im Mühlenbruch“ wurden insbesondere die bestehenden Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten des Bebauungsplans an die Ziele des gesamtstädtischen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts aus dem Jahr 2010 angepasst. Hierbei wurde der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der sog. „Königswinterer Liste der nahversorgungsrelevanten, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente“ in allen Gewerbegebieten des Geltungsbereichs weitgehend ausgeschlossen. Nur unter Anwendung der sog. Handwerkerklausel oder in Geschäften, die ausschließlich der Versorgung der in dem Gebiet Arbeitenden dienen, sollte Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in begrenztem Umfang zulässig sein. Die Belange des bestehenden Möbel- und Bettenmarktes, der in nicht unerheblichem Umfang zentrenrelevante Randsortimente an letzte Verbraucher vertreibt, wurden über eine Fremdkörperfestsetzung, die seinen Bestand sichert, berücksichtigt.

Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten hingegen sollte mit der 1. Änderung in allen Baugebieten des Bebauungsplans zulässig sein, soweit von ihm keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Für den einen Teil der festgesetzten Gewerbegebiete (GE2) wurden dadurch nur die dort ohnehin bereits zuläs-

sigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente an die aktuelle Fassung der sog. Königswinterer Liste angepasst. Für den anderen Teil der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1) wurde dadurch der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten überhaupt wieder zulässig.

Des Weiteren wurden verschiedene Festsetzungen an den damaligen Rechtsstand angepasst, unbestimmte Festsetzungen klar gestellt und unwirksame Festsetzungen gestrichen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 wurde unter Beachtung des Ziels 8 des LEP NRW – sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“, die Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Einzelhandelsverkaufsflächen für den Discountmarkt „Im Mühlenbruch 2“ gestrichen. Dies sollte einer Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration entgegenwirken.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/14 wurde das Ziel verfolgt, eine mit dem Gebietscharakter verträgliche Erhöhung der Nutzungsintensität auf einer Teilfläche der gewerblichen Bauflächen zuzulassen. Es wurde Baurecht für eine geplante und städtebaulich sinnvolle Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes geschaffen. Innerhalb der Festsetzungen in der Fassung der zweiten Änderung wäre die Erweiterung in dieser Form nicht möglich gewesen.

#### *6.5 Berücksichtigung informeller Planungen*

Im Jahr 2010 ist erstmalig ein gesamtstädtisches Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Einzelhandelskonzept) erarbeitet worden. Seine Inhalte hat der Rat der Stadt Königswinter am 15. November 2010 als Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Jahr 2018 hat der Rat der Stadt Königswinter in seiner Sitzung am 02.07.2018 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter als Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Königswinter als Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept beinhaltet eine aktualisierte sogenannte Königswinterer Liste mit einer Auflistung der in Königswinter zentren-/ nahversorgungsrelevanten sowie der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsortimente.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden darüber hinaus Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung gegeben (vgl. Einzelhandelskonzept 2018, S. 99-100). Demnach sollten die derzeitigen Entwicklungen am Standort „Im Mühlenbruch“ sowie in den Gewerbegebieten „Im Kraefeld“, Gewerbepark „Siebengebirge“ und „Wahlfeld“ nicht fortgesetzt werden. Es wird in diesen Standortkategorien der konsequente Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, möglichst auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, empfohlen. Besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu legen, für die die Landesplanung die Maximalgrenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorsieht. Es wird weiterhin empfohlen, alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend für die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Seit dem Vorläuferkonzept aus 2010 konnten am Standortbereich „Im Mühlenbruch“ Veränderungen im Bestand festgestellt werden, u.a. erfolgte die Ansiedlung des Heimtextilienfachmarkts. Verkaufsflächenerweiterungen der Lebensmitteldiscounter haben nicht stattgefunden. Vielmehr sind deren Standorte im Jahr 2014 im Rahmen der Überplanung des Gewerbegebiets auf deren derzeitigen Bestand festgeschrieben worden. Der Le-

bensmittelvollsortimenter befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen Mischgebiets. (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 91)

Da der Standort „Im Mühlenbruch“ bereits jetzt eine starke Wettbewerbswirkung auslöst, sollen nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zum Schutz integrierter Versorgungslagen, insbesondere der Nebenzentren Altstadt und Oberpleis in Königswinter, des Ortsteilzentrums Oberkassel in Bonn sowie der übrigen Nahversorgungszentren in Königswinter, Angebotserweiterungen über den Bestandsschutz hinaus ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für nicht zentrenrelevante Sortimente, um eine weitere Aufwertung des Standorts zu verhindern. (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 92)

Die Empfehlung des Vorläuferkonzepts, den Standortbereich mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten weiterzuentwickeln, wird im Rahmen der Fortschreibung nicht gefolgt. (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 92)

#### *6.6 FFH- und Naturschutzgebiete*

Der Geltungsbereich dieser Neuaufstellung liegt ca. 0,6 km südwestlich vom FFH-Schutzgebiet (Natura-2000-Gebiet) Nr. DE-5309-301 „Siebengebirge“ entfernt. Das FFH-Gebiet liegt hier im 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.

Das Plangebiet ist bereits planerisch als Baufläche ausgewiesen und bebaut. Es ist zudem vollständig von baulich genutzten Flächen umgeben. Aufgrund der Entfernung, der Bestandsbebauung sowie der umgebenden Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des FFH-Gebietes Nr. DE 5309-301 „Siebengebirge“ erheblich beeinträchtigt werden. Für das Naturschutzgebiet ist dies ebenso anzunehmen.

#### *6.7 Landschaftsschutzgebiet*

Der Geltungsbereich dieser Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/14 liegt etwa 0,6 km westlich der Grenze der „ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006“. Die Landschaftsschutzgebiete werden ausgewiesen, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen, um die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu schützen und um dauerhaft Möglichkeiten zur landschaftsorientierten Naherholung zu gewährleisten.

Da sich der Geltungsbereich im bereits bebauten Stadtteil Oberdollendorf befindet und sich mit dem Landschaftsschutzgebiet nicht überschneidet, kommt es auch zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets.

### **6.8 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Plangebiets selbst liegt kein denkmalgeschütztes Bauwerk. Nächstes Denkmal ist ein Votivkreuz aus Trachyt an der Kreuzung von Cäsariusstraße/Oberkasseler Straße etwa 0,3 km östlich des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplans. Von einer Beeinträchtigung des Denkmals durch die Neuaufstellung ist nicht auszugehen.

## **7 Planungsziele**

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/14 ist es, diesen an das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter anzupassen. Dieses hat der Rat der Stadt Königswinter am 02.07.2018 beschlossen. Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept dient der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Königswinter. Des Weiteren soll der Bebauungsplan an die aktuelle rechtliche Situation angepasst werden.

## **8 Planungsalternativen**

Nach § 3 Abs. 1 BauGB müssen die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommenden und sich wesentlich unterscheidenden Lösungen dargelegt werden (Planungsalternativen).

Anlass der vorliegenden Neuaufstellung ist die Anpassung des Bebauungsplans an das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter. Grundsätzliche Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept dargelegten Empfehlungen nicht.

Die Alternative alle als Sondergebiet festgesetzten Flächen als Gewerbegebiet festzusetzen kann nicht rechtssicher umgesetzt werden, da der Gebietscharakter des Gewerbegebietes dann voraussichtlich nicht mehr gewahrt wäre.

Das Mischgebiet soll aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben, weswegen eine Sondergebietsausweisung für das betreffende Flurstück des Lebensmittel-Vollsortimenters nicht zielführend ist. Des Weiteren würde eine Sondergebietsausweisung den Einzelhandelsbetrieb weiter verfestigen.

## **9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planeintrag, ergänzt um textliche Festsetzungen, festgesetzt.

#### **9.1.1 Sondergebiete (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4)**

Die zentralen Bereiche des Plangebietes unmittelbar westlich und östlich der Straße „Im Mühlenbruch“ werden gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiete (SO) festgesetzt.

Die Zweckbestimmung der Sondergebiete – SO 1 „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“ sowie SO 2, SO 3, SO 4 – „Lebensmittel-Discounter“ entspricht dabei den bereits ansässigen Einzelhandelsbetrieben.

Durch die Darstellung der Sondergebiete sollen die im Plangebiet außerhalb des Mischgebiets bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von über 800 m<sup>2</sup> planungsrechtlich abgesichert werden.

Gemäß dem Einzelhandelserlass vom 07.05.1996<sup>2</sup> beginnt die Großflächigkeit dort, wo üblicherweise die Größe der der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe (Nahversorgungsläden) ihre Obergrenze findet. Diese Grenze lag bis 2005 – unabhängig von regionalen und örtlichen Verhältnissen – etwa bei 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (so Bundesverwaltungsgericht für einen der wohnungsnahen Versorgung dienenden Lebensmittelmarkt, Urteil vom 22.5.1987 – 4 C 19.85 -, BauR 1987, 528 = NVwZ 1987, 1076). Im November 2005 hat das Bundesverwaltungsgericht die Schwelle des Merkmals der Großflächigkeit auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche heraufgesetzt (Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04.).

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Dieser Vorgabe trägt die Festsetzung der vorliegenden 2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/14 Rechnung.

Im Rahmen der 2. Neuaufstellung werden die in den Sondergebieten aufgeführten Warengruppen an die Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 angepasst, die dieser Begründung als Anlage 1 angefügt ist.

Die südlich sowie nördlich und östlich an die Sondergebiete angrenzenden Bereiche des Plangebietes werden gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiete (MI) sowie gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiete (GE) zeichnerisch festgesetzt.

#### Sondergebiet SO 1 „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“

Die Grundstücke westlich der Straße „Im Mühlenbruch“ werden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“ zeichnerisch festgesetzt.

Durch die Festsetzung soll der in diesem Bereich bereits vorhandene Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter planungsrechtlich abgesichert werden. Das festgesetzte Sondergebiet dient darüber hinaus der Unterbringung einer Stellplatzanlage sowie der für den Betrieb erforderlichen Betriebs- und Lagereinrichtungen und Nebenanlagen.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Königswinter und der Nachbargemeinden erfolgt über eine textliche Festsetzung eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche sowie eine Festlegung der als Kernsortiment des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter zulässigen Warengruppen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche (Kernsortiment und Randsortiment einschließlich Freiverkaufsflächen) des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter wird auf maximal 14.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Diese Verkaufsfläche entspricht im Wesentlichen dem heutigen Bestand.

---

<sup>2</sup> Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen – Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 07.05.1996

Des Weiteren werden entsprechend dem bisherigen Planrecht die Sortimente „Tiernahrung und Zoologischer Bedarf sowie lebende Tiere“ auf maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt.

Die aufgeführten Warengruppen werden an die Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 angepasst. Da die Elektrogroßgeräte nach der aktuellen Königswinterer Liste nicht zentrenrelevant sind, werden diese nun nicht mehr der Festsetzung 1.1.5 (zentrenrelevante Randsortimente), sondern der Festsetzung Nr. 1.1.4 (nicht zentrenrelevante Randsortimente) zugeordnet. Die „Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt“ (WB 67) waren mit 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angegeben. Diese werden zu je 5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in zentrenrelevante „Elektrokleingeräte für den Haushalt“ und nicht zentrenrelevante „Elektrogroßgeräte für den Haushalt“ aufgeteilt.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wird weiterhin textlich das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter hinsichtlich des zulässigen Sortimentes und seiner jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche eingegrenzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes wird dabei auf insgesamt 695 m<sup>2</sup> eingeschränkt. Aufgrund der Zuordnung der „Elektrogroßgeräte für den Haushalt“ mit 5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten wird die zulässige Verkaufsfläche des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortiments im Gegensatz zum bisherigen Planungsrecht um 5 m<sup>2</sup> auf 695 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verringert. Einzelne Warengruppen innenstadtrelevanter Sortimente werden darüber hinaus analog zur bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit auf eine Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> beschränkt.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert und – wie im vorliegenden Fall – an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Nahversorgungs- und Zentrenstruktur wurde wie vorgenannt eine Begrenzung dieser Sortimente vorgenommen.

Bei dem zulässigen Randsortiment handelt es sich um Sortimente, die entsprechend der Baugenehmigung für den Bau- und Heimwerkermarkt in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden und planungsrechtlich bereits zulässig waren.

#### Sondergebiet SO 2, SO 3, SO 4 „Lebensmittel-Discounter“

Die Flächen unmittelbar östlich der Straße „Im Mühlenbruch“ sowie nördlich des SO 1 werden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ zeichnerisch festgesetzt.

Durch die Festsetzung sollen die im Plangebiet bereits ansässigen Discounter für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Verkaufsfläche dieser Einzelhandelsbetriebe wird – um negative Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen der Stadt Königswinter zu vermeiden und den Discountern eine maßvolle Erweiterung zu ermöglichen – auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> beim SO 2 und SO 3 beziehungsweise auf maximal 870 m<sup>2</sup> beim SO 4 begrenzt.

Im Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ sind 2006 für drei bestehende Lebensmittel-Discountmärkte jeweils drei einzelne Sondergebiete der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ („SO 2, SO 3, SO 4“) festgesetzt worden. Damit hatte die Stadt Kö-

nigswinter den Lebensmittel-Discountern zugleich Erweiterungsmöglichkeiten von ca. 200 m<sup>2</sup> eingeräumt. Ein Discountmarkt hatte diese Erweiterungsmöglichkeiten nicht in vollem Umfang umgesetzt. Die Einzelhandelsagglomeration hätte sich durch eine Erweiterung des Lebensmittel-Discounters weiter verfestigt, wenn er diese Erweiterungsmöglichkeit genutzt hätte. Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ wurde der Lebensmittel-Discount im SO 4 auf seinen Bestand festgeschrieben.

Das zulässige Randsortiment wird aus vorgenanntem Grund auf maximal 20 % der Verkaufsfläche begrenzt. Weiterhin wird aus vorgenanntem Grund das zulässige Kern- und Randsortiment definiert.

Aufgrund der geplanten Festsetzungen der Sondergebiete, die nur Flächen umfassen, die bereits derzeit bebaut sind, sind keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

#### 9.1.2 Gewerbegebiete (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5)

Die Gliederung der Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 ist insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu der im Nordosten des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung vor dem Hintergrund der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse städtebaulich erforderlich. Des Weiteren ist die Gliederung aufgrund des differenzierten Einzelhandelsausschlusses in den Gewerbegebieten notwendig und dient der Übersichtlichkeit.

##### Gewerbegebiete (GE 1, GE 2, GE 3)

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO nicht zulässig. Hiermit wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Nutzungen nur zulässig sind, wenn sie dem Störpotenzial eines Mischgebietes entsprechen. Die Festsetzung ist erforderlich, damit die angrenzende Wohnnutzung durch gewerbliche Emissionen nicht wesentlich gestört wird. Mit dieser Festsetzung wird ausschließlich das Emissionsverhalten geregelt; die Zulässigkeit sonstiger Nutzungen ergibt sich aus den übrigen Festsetzungen und nach der Baunutzungsverordnung.

Es werden in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 zudem Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsfläche für den letzten Verbraucher ausgeschlossen. Der Einzelhandelsausschluss wurde durch die 1. Änderung der Neuaufstellung im Jahr 2012 aufgehoben. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept von 2010 hat die Gewerbegebiete „Im Mühlenbruch“ als Standort für den nicht-zentralen Einzelhandel empfohlen. Daraufhin wurden die Festsetzung dahingehend geändert, dass lediglich Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig waren. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus 2018 folgt diesen Empfehlungen nicht (siehe Kapitel 6.5). In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 haben sich seit der 1. Änderung keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Der Einzelhandelsausschluss wird aufgrund dessen für diese Gewerbegebiete wieder aufgenommen.

Als Ausnahme wird auch der Annex-Handel festgesetzt. Diese Festsetzung bestimmt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept eine Ausnahme von der Festsetzung Nr. 1.3.2. § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung. Dabei dient die Begrenzung der Größe von Einzelhandelsbetrieben, die nur als Nebeneinrichtung von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, nicht der Beschreibung

des Betriebstyps, sondern lediglich der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16/07). Unter funktionaler Zuordnung ist zu verstehen, dass allein solche Produkte erfasst sind, die in dem betreffenden Betrieb selbst hergestellt oder zumindest – etwa im Rahmen eines Handwerks – selbst bearbeitet worden sind. Zu fordern ist mindestens eine eigene Wertschöpfung in dem Betrieb. Das Erfordernis der räumlichen Zuordnung stellt sicher, dass die Verkaufsstätten dem Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche des „Annex-Handels“ muss dabei der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein. Zur hinreichenden Bestimmtheit der textlichen Festsetzung wird die notwendige Unterordnung des Annex-Handels durch eine absolute Beschränkung der Verkaufsfläche in der Festsetzung abschließend bestimmt. Hierdurch wird der Gefahr hinreichend begegnet, dass sich der „Annex-Handel“ zu einem eigenständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt und so der Zielsetzung des Einzelhandelsausschlusses zuwiderläuft. (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 574-575) Die Flächenbegrenzung auf 200 m<sup>2</sup> ist aus der entsprechenden Festsetzung der 1. Neuaufstellung übernommen worden.

Unzulässig sind aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Tankstellen und Vergnügungstätten.

#### Gewerbegebiete (GE 4, GE 5)

Unzulässig sind in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen der Abstandsklassen I bis einschließlich V, die nicht mit (\*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandsklassen sind der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) zu entnehmen (siehe Anlage 2). Hiermit wird ein nach Abstandsklassen eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung erforderlich.

Ein kompletter Einzelhandelsausschluss – also auch der Ausschluss von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, wie es in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfohlen wird (siehe Kapitel 6.5) – würde in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 zu einer erheblichen Einschränkung einer Vielzahl von Betrieben führen. Eine Festsetzung mit Sonderregelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) kann in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 nicht rechtssicher umgesetzt werden, da in den Gewerbegebieten eine überwiegende Anzahl der Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten angesiedelt sind und ein Bereich mit Sonderregelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO nur einen untergeordneten Prozentanteil des gesamten Baugebiets einnehmen darf. Ansonsten bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen nicht mehr gewahrt (OVG NRW, Urteil vom 24.10.2012 – 7 D 89/10 NE; ferner OVG NRW, Urteil vom 22.04.2004 – 7 a D 142/02.NE). Aufgrund dessen werden in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 lediglich zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind dabei der sog. Königswinterer Liste zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Die Königswinterer Liste wurde im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018 in einigen Punkten geändert (siehe Kapitel 6.5). Die Festsetzung zur Einzelhandelssteuerung wird aufgrund dessen an die Königswinterer Liste aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes angepasst. Des Weiteren wird die Königswinterer Liste in die Planzeichnung aufgenommen.



Des Weiteren wird zur Vermeidung der Widerlegung der Vermutungsregel von § 11 Abs. 3 BauNVO (siehe BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 – 4 C 54/80) festgelegt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht zulässig sind. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel 1 des Regionalplans, der festlegt, dass die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen ist.

Ausnahmsweise wird die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf bis zu 10 Prozent der jeweiligen Verkaufsfläche und auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment steht.

Hierdurch wird eine Ausnahme von der Festsetzung bestimmt. Mit ihr wird kein bestimmter Betriebstyp erfasst, den es in der ökonomischen Realität gibt, was jedoch auch nicht von Gesetzes wegen erforderlich ist, handelt es sich doch insoweit nicht um eine unmittelbar Geltung beanspruchende Festsetzung des Bebauungsplans, sondern um die Angabe von Art und Umfang zulässiger Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB. Die Ausnahme ermöglicht eine funktionale Ergänzung des Hauptsortiments (eines Betriebes, der mit nicht zentrenrelevanten Nutzungen Einzelhandel führt) um zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, allerdings begrenzt auf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs und unter der Voraussetzung, dass die Ergänzung sich nicht schädlich auf zentrale Versorgungsbereiche auswirkt, weswegen die Begrenzung der Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> getroffen wurde. Die Begrenzung der Randsortimente auf 10 % ist abgeleitet aus den Vorgaben der Landesplanung (siehe Kapitel 6.2). Dass der jeweilige (mögliche) Betrieb seiner Größe nach nicht feststeht, führt nicht zur Unbestimmtheit der Festsetzung, denn die Voraussetzungen der Ausnahme sind nach Art und Umfang bestimmbar (vgl. § 31 Abs. 1 BauGB), wenn von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen ist, ob eine Ausnahme zugelassen werden kann; sie setzt einen Einzelhandelsbetrieb mit einem bestimmten Hauptsortiment voraus. (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 564)

Nach Bestandserfassung des Einzelhandels in dem Gewerbegebiet gibt es dort zurzeit einen genehmigten Einzelhandelsbetrieb, der aufgrund der Größe seines zentrenrelevanten Randsortiments künftig unzulässig wäre. Mit der sog. Fremdkörperfestsetzung wird ein Ausgleich zwischen den öffentlichen Belangen und den wirtschaftlichen Interessen des Einzelhändlers herbeigeführt. Die Fremdkörperfestsetzung ermöglicht dem im Jahr 2010 eröffneten Möbel- und Bettenmarkt die Anpassung und Weiterentwicklung seines Betriebs. Eine Erweiterung des Betriebs ist nicht zulässig, zumal er dann die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten würde. Die Ausweitung seiner zentrenrelevanten Randsortimente wird ihm ebenfalls nicht zugestanden. Sie konnten ihm bereits mit der Baugenehmigung im Jahr 2009 nur durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden. Die allgemeine Zulässigkeit einer Erweiterung seiner zentrenrelevanten Randsortimente kann ihm vor dem Hintergrund der Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und vor dem Hintergrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich an der Heisterbacher Straße nicht zugestanden werden.

Als Ausnahme wird auch der Annex-Handel festgesetzt. Diese Festsetzung bestimmt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept eine Ausnahme von der Festsetzung Nr. 1.4.2. § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung. Dabei dient die Begrenzung der Größe von Einzelhandelsbetrieben, die nur als Nebeneinrichtung von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern lediglich der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16/07). Unter funktionaler Zuordnung ist zu verstehen, dass allein solche Produkte

erfasst sind, die in dem betreffenden Betrieb selbst hergestellt oder zumindest – etwa im Rahmen eines Handwerks – selbst bearbeitet worden sind. Zu fordern ist mindestens eine eigene Wertschöpfung in dem Betrieb. Das Erfordernis der räumlichen Zuordnung stellt sicher, dass die Verkaufsstätten dem Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche des „Annex-Handels“ muss dabei der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein. Zur hinreichenden Bestimmtheit der textlichen Festsetzung wird die notwendige Unterordnung des Annex-Handels durch eine absolute Beschränkung der Verkaufsfläche in der Festsetzung abschließend bestimmt. Hierdurch wird der Gefahr hinreichend begegnet, dass sich der „Annex-Handel“ zu einem eigenständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt und so der Zielsetzung des Einzelhandelsausschlusses zuwiderläuft. (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 574-575) Die Flächenbegrenzung auf 200 m<sup>2</sup> ist aus der entsprechenden Festsetzung der 1. Neuaufstellung übernommen worden.

Unzulässig sind aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen.

In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind zudem, vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe der Gewerbegebieten zu dem südlich angrenzenden Industriegebiet der Didier-Werke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

Ebenfalls nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5, nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Spiel- und Automatenhallen sowie Nachtlokale. Durch den Ausschluss dieser Unterarten von Vergnügungsstätten soll eine negative Beeinflussung des bisherigen Charakters des Gewerbegebietes infolge der Ansiedlung dieser Vergnügungsstätten vermieden werden. Darüber hinaus sind Spiel- und Automatenhallen aufgrund der räumlichen Nähe zu der Wohnbebauung im Bereich der Oberkasseler Straße und möglicher Beeinträchtigungen aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs nicht zulässig.

#### 9.1.3 Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 3, MI 4)

Die Flächen unmittelbar nördlich und südlich des Einmündungsbereiches der Straße Hauptstraße/Oberkasseler Straße sowie westlich der Oberkasseler Straße werden zeichnerisch als Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4) festgesetzt. Durch die Festsetzung der Mischgebiete soll der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden. Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2018 wird ein konsequenter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten empfohlen (siehe Kapitel 6.5). Zum Schutz der integrierter Versorgungslagen, insbesondere den Nebenzentren Altstadt und Oberpleis in Königswinter, dem Ortsteilzentrum Oberkassel in Bonn sowie Nahversorgungszentren in Königswinter, sollen zudem Angebotserweiterungen über den Bestandsschutz hinaus ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel geht dabei mit dem Ziel 8 des Landesentwicklungsplans NRW zum großflächigen Einzelhandel einher, nachdem der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerati-

onen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken ist.

Aufgrund dessen wird in den Mischgebieten der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel entsprechend der Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 ausgeschlossen.

Nach Bestandserfassung des Einzelhandels in dem Mischgebiet gibt es zurzeit einen genehmigten Einzelhandelsbetrieb (Im Mühlenbruch 1, Gemarkung Oberdollendorf, Flur 1, Flurstück 2076), der aufgrund dieser Festsetzung künftig unzulässig wäre.

Das Mischgebiet soll aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben, weswegen eine Sondergebietsausweisung für das betreffende Flurstück nicht zielführend ist. Des Weiteren würde eine Sondergebietsausweisung den Einzelhandelsbetrieb weiter verfestigen. In dem Gebäude, in dem der Lebensmittel-Vollsortimenter untergebracht ist, sind auf weiteren Etagen mischgebietskonforme Nutzungen zulässig. Aufgrund dessen soll der Lebensmittel-Vollsortimenter durch eine Fremdkörperfestsetzung an den Bestand festgeschrieben werden. Mit der sogenannten Fremdkörperfestsetzung wird ein Ausgleich zwischen den öffentlichen Belangen und den wirtschaftlichen Interessen des Einzelhändlers herbeigeführt. Die Fremdkörperfestsetzung ermöglicht dem Lebensmittel-Vollsortimenter die Anpassung und Weiterentwicklung seines Betriebs. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist dabei ausgeschlossen.

Des Weiteren wird zur Vermeidung der Widerlegung der Vermutungsregel von § 11 Abs. 3 BauNVO (siehe BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 – 4 C 54/80) festgelegt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht zulässig sind. Diese Festsetzung entspricht dem Ziel 1 des Regionalplans, der festlegt, dass die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen ist.

Ausnahmsweise wird die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf bis zu 10 Prozent der jeweiligen Verkaufsfläche und auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment steht.

Hierdurch wird eine Ausnahme von der Festsetzung bestimmt. Mit ihr wird kein bestimmter Betriebstyp erfasst, den es in der ökonomischen Realität gibt, was jedoch auch nicht von Gesetzes wegen erforderlich ist, handelt es sich doch insoweit nicht um eine unmittelbar Geltung beanspruchende Festsetzung des Bebauungsplans, sondern um die Angabe von Art und Umfang zulässiger Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB. Die Ausnahme ermöglicht eine funktionale Ergänzung des Hauptsortiments (eines Betriebes, der mit nicht zentrenrelevanten Nutzungen Einzelhandel führt) um zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, allerdings begrenzt auf 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs und unter der Voraussetzung, dass die Ergänzung sich nicht schädlich auf zentrale Versorgungsbereiche auswirkt, weswegen die Begrenzung der Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> getroffen wurde. Die Begrenzung der Randsortimente auf 10 % ist abgeleitet aus den Vorgaben der Landesplanung (siehe Kapitel 6.2). Dass der jeweilige (mögliche) Betrieb seiner Größe nach nicht feststeht, führt nicht zur Unbestimmtheit der Festsetzung, denn die Voraussetzungen der Ausnahme sind nach Art und Umfang bestimmbar (vgl. § 31 Abs. 1 BauGB), wenn von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen ist, ob eine Ausnahme zugelassen werden kann; sie setzt einen Einzelhandelsbetrieb mit einem bestimmten Hauptsortiment voraus. (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 564)

Als Ausnahme wird auch der Annex-Handel festgesetzt. Diese Festsetzung bestimmt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept eine Ausnahme von der Festsetzung Nr. 1.5.1. § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung. Dabei dient die Begrenzung der Größe von Einzelhandelsbetrieben, die nur als Nebeneinrichtung von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern lediglich der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 – 4 C 16/07). Unter funktionaler Zuordnung ist zu verstehen, dass allein solche Produkte erfasst sind, die in dem betreffenden Betrieb selbst hergestellt oder zumindest – etwa im Rahmen eines Handwerks – selbst bearbeitet worden sind. Zu fordern ist mindestens eine eigene Wertschöpfung in dem Betrieb. Das Erfordernis der räumlichen Zuordnung stellt sicher, dass die Verkaufsstätten dem Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche des „Annex-Handels“ muss dabei der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerkbetriebs untergeordnet sein. Zur hinreichenden Bestimmtheit der textlichen Festsetzung wird die notwendige Unterordnung des Annex-Handels durch eine absolute Beschränkung der Verkaufsfläche in der Festsetzung abschließend bestimmt. Hierdurch wird der Gefahr hinreichend begegnet, dass sich der „Annex-Handel“ zu einem eigenständigen Einzelhandel mit beachtlichem städtebaulichem Gewicht entwickelt und so der Zielsetzung des Einzelhandelsausschlusses zuwiderläuft. (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 574-575) Die Flächenbegrenzung auf 200 m<sup>2</sup> ist aus der entsprechenden Festsetzung der 1. Neuaufstellung übernommen worden.

Vergnügungsstätten werden innerhalb der Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4) insbesondere aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs nicht zugelassen.

#### Mischgebiete (MI 1, MI 3 und MI 4)

Tankstellen werden in den Mischgebieten (MI 1, MI 3 und MI 4) aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs ausgeschlossen.

#### Mischgebiete (MI 2)

Tankstellenshops, die nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.1 nicht zulässig wären, da sie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Königswinterer Sortimentsliste aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2018 anbieten, sind in den Mischgebieten (MI 2) allgemein zulässig. Tankstellenshops sind aufgrund ihrer Größe und ihrem Warenangebot häufig nicht mehr als zu einer Tankstelle zugehörige Nebennutzung zu qualifizieren, sondern als eigenständige Einzelhandelsbetriebe anzusehen (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 117). Damit unterliegen sie nicht den in der BauNVO für Tankstellen aufgeführten Sonderregelungen, sondern den Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. Sie sind somit auch von dem in dem Mischgebiet festgesetzten Einzelhandelsausschluss betroffen und bedürfen aufgrund dessen einer Sonderregelung. Da höchstrichterlich noch nicht entschieden wurde, ob und in welchem Umfang Tankstellenshops im Rahmen einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO einer Begrenzung der Verkaufsfläche unterzogen werden können (OVG NRW, Urteil vom 07.03.2006 – 10 D 10/04.NE; OVG Urteil vom 22.04.2004 – 7 a D 142/02.NE), wird eine Beschränkung von 800 m<sup>2</sup> aufgenommen. Differenzierungen, die sich am in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltenen Begriff der Großflächigkeit orientieren, gelten als unbedenklich (vgl. Kuschernus et al., Der standortgerechte Einzelhandel 2018, Rd-Nr. 559).

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO über Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen weitgehend in Anlehnung an den in der unmittelbar angrenzenden Umgebung vorhandenen Bestand und die daraus resultierenden Bebauungsmöglichkeiten festschreibend geregelt. Die Angaben werden dabei aus der 1. Neuaufstellung einschließlich seiner Änderungen übernommen und fehlende Angaben der Höhen nach dem derzeitigen Bestand ergänzt.

### 9.2.1 Grundflächenzahl

Das Verhältnis der überbaubaren zur nichtüberbaubaren Grundstücksfläche wird im Bereich der Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und 0,6, im Bereich der Gewerbegebiete mit 0,6 und 0,7 sowie im Bereich der Sondergebiete mit 0,6 und 0,7 zeichnerisch festgesetzt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll Vorsorge gegen eine übermäßige Versiegelung der Flächen getroffen werden.

### 9.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Festsetzung zu der Zahl der Vollgeschosse in den Mischgebieten mit 1,0 und 1,2 sowie in den Gewerbegebieten mit 1,2 und 1,4 sowie in den Sondergebieten mit 1,2 und 1,4 zeichnerisch festgesetzt. Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

### 9.2.3 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird zeichnerisch differenziert festgesetzt. Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen durch differenzierte Festsetzungen zu den Firsthöhen geregelt. Die festgesetzten Firsthöhen berücksichtigen dabei insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Geländeneigungen und die Bestandsbebauung.

### 9.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde bereits für einen Teil des Gewerbegebiets (GE 3) die Angabe der Firsthöhe von Normal Null (NN) zu Normalhöhennull (NHN) geändert. Diese Änderung wird in der Neuaufstellung aufgenommen. Im Rahmen dieser Neuaufstellung werden auch die übrigen Gebiete an die neue Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angaben von Höhen über dem Meeresspiegel übertragen und in Normalhöhennull angegeben (hierdurch ergibt sich eine leichte Abweichung).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Technikaufbauten und Solaranlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden. Mit dieser Festsetzung soll der Nachrüstung von Solaranlagen Rechnung getragen und untergeordnete Technikaufbauten ermöglicht werden, soweit sie für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich sind.

Bei Regallagern kann ausnahmsweise die maximal festgesetzte Firsthöhe überschritten werden, soweit dies für die Ansiedlung und den Betriebsablauf eines Gewerbebetriebes erforderlich ist.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind darauf ausgerichtet, die vorhandene Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern.

chern. Darüber hinaus soll mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Firshöhen, ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild entwickelt bzw. beibehalten werden.

### 9.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, unterirdische Bauteile*

#### 9.3.1 Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

#### 9.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) werden durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen dürfen bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Gemäß der gesetzlichen Vorgaben kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Da die Gewerbebetriebe allerdings auf eine Präsentation ihres Standorts angewiesen sind, sind Nebenanlagen wie Hinweisschilder, Werbeanlagen, Zufahrten und Einfriedungen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem wird klarstellend festgesetzt, dass Carports in der planungsrechtlichen Beurteilung wie Garagen zu behandeln sind.

#### 9.3.3 Unterirdische Bauteile

Die Baugrenze für unterirdische Bauteile erlaubt es, in einem Teilbereich unterirdisch bis an die Vulkanstraße heranzurücken. Mindestens 20vH der Flächen oberhalb der unterirdischen Bauteile sind dauerhaft zu begrünen. Die Bauteile treten äußerlich nicht in Erscheinung und durch die Begrünung in den Bereichen, die weder für Besucherstellplätze, noch zur barrierefreien Erschließung des Gebäudes in Anspruch genommen werden sollen, wird der Grünanteil am Gesamtgrundstück weiter erhöht. Die maximale Höhe (59,52 m ü. NHN) für die unterirdischen Bauteile geht von einem in diesem Bereich ausgebauten Gehweg mit Niederbord entlang der Vulkanstraße aus.

#### 9.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im östlichen Plangebiet parallel der B 42 verlaufende Ferngasleitung der Open-Grid-Europe-Leitung wird nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus wird beidseits der Leitungstrasse ein Schutzstreifen von jeweils 4,0 m als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche zeichnerisch festgesetzt.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten der Versorgungsträger sind die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung, die Einleitung von aggressiven Abwässern sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, nicht zulässig. Bäume und tief wurzelnde Sträucher sind nur in einem lichten Abstand von 2,50 m beidseits der nachrichtlich übernommenen Leitungstrasse zulässig.

Durch die Festsetzung und die Hinweise wird den Belangen des Versorgungsträgers Rechnung getragen.

#### *9.4 Verkehrsflächen*

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt insbesondere über die unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufende Hauptstraße (L 193). Über diese Landesstraße besteht über die nördlich gelegene Anschlussstelle Königswinter-Oberdollendorf eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Hauptstraße über die Oberkasseler Straße sowie die Straße „Im Mühlenbruch“ und die Vulkanstraße.

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Teilabschnitte der vorgenannten Straßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt.

Ebenfalls als Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt werden die Geh- und Radwegeabschnitte im Plangebiet.

Weiterhin wird als Verkehrsfläche der im Einmündungsbereich in das Plangebiet gelegene Teilabschnitt der Hauptstraße/Oberkasseler Straße zeichnerisch festgesetzt. Durch die Festsetzung dieses Bereiches sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage an dieser Stelle geschaffen werden.

Eine verkehrstechnische Untersuchung unter anderem dieses Knotenpunktes durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Brilon („Verkehrstechnische Untersuchung der Knotenpunkte B 42 / L 268 / L 193 in Königswinter“, Stand April 2002) hat ergeben, dass die Kapazität der Einmündung erreicht ist und eine weitere Zunahme der Verkehrsnachfrage zu einer Überlastung führen würde. Zur Verbesserung der Kapazität der Einmündung wird der Ausbau der Kreuzung in einen Kreisverkehrsplatz vorgesehen.

Die Ausgestaltung der Kreisverkehrsanlage ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Zuständigkeit für den Bau der Kreisverkehrsanlage liegt beim Landesbetrieb Straßenbau NRW.

#### *9.5 Grünflächen*

Der im Plangebiet westlich der Vulkanstraße vorhandene Spiel- und Bolzplatz wird zeichnerisch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ festgesetzt. Durch die Festsetzung soll der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden.

#### *9.6 Flächen für Versorgungsanlagen*

Durch die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ wird den Anforderungen des zuständigen Versorgungsunternehmens nach einer ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität Rechnung getragen.

#### *9.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/14 wurden die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet (siehe Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros SMEETS + DAMASCHEK Planungsgesellschaft mbH, Ertstadt-Lechenich, Stand: September 1992).

Die im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu dem Bauungsplan Nr. 30/14 empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen und in dem rechtsverbindlichen Bauungsplan Nr. 30/14 festgesetzten Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB, zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wurden als Festsetzungen in die vorliegende Neuaufstellung des Bauungsplanes Nr. 30/14 übernommen.

Darüber hinaus erfolgt textlich eine Zuordnung der außerhalb des Plangebietes gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen (Bauflächen, Erschließungsflächen) für die im Rahmen der Aufstellung des seit dem Jahr 1999 rechtsverbindlichen Bauungsplanes Nr. 30/14 der Eingriff ermittelt und bewertet wurde.

Für die Gewerbegebiete (GE 2) wurden die textlichen Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch die 3. Änderung dahingehend modifiziert, als dass die Pflanzstreifen für den Änderungsbereich im Bereich der Grundstücksgrenzen von 5,0 m auf 3,0 m reduziert werden. Diese Festsetzung wird für die Neuaufstellung übernommen. Da bei bereits genehmigten Bauvorhaben in diesem Bereich Befreiungen unter der Maßgabe erteilt wurden, dass weiterhin mindestens 20vH der Flächen als Vegetationsflächen angelegt werden, wurde dies für den Bereich der 3. Änderung durch den Bauungsplan nachvollzogen und wird in die Neuaufstellung übernommen.

Außerdem wird - wie bereits bei der 3. Änderung des Bauungsplans - bei den Gewerbegebieten (GE 2 GE 3) zu ergänzenden Einzelbäumen auf einen festen Abstand zur Straßenverkehrsfläche (2,0 m) verzichtet, da die Bäume sonst bei einem Pflanzstreifen von drei Metern zu dicht am geplanten Gebäude stehen würden. Außerdem wurde die überbaubare Grundstücksfläche für unterirdische Bauteile von der Festsetzung ausgenommen, da dort keine Bäume wurzeln können. Gehölzpflanzungen sind im Bereich der unterirdischen Bauteile ebenfalls nicht möglich. Insgesamt sind weiterhin 20vH der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen gemäß Festsetzung anzulegen. Zusätzlich sind mindestens 20vH der Flächen oberhalb der unterirdischen Bauteile (mit geeigneten Pflanzen) zu begrünen um einen grünen Charakter des Gewerbegebiets zu erhalten.

## *9.8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise*

### 9.8.1 Kennzeichnungen

#### Kennzeichnung zu Altlasten

Westlich der Straße „Im Mühlenbruch“ in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich befindet sich eine ehemalige Kiesgrube, die als Deponie von den Gemeinden Ober- und Niederdollendorf bis in das Jahr 1964 verfüllt wurde.

Nach einem Kontrollbericht des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft aus dem Jahre 1964 wurde die Länge der Grube mit 80 m, die Breite mit 70 m und die Tiefe mit 7 m angegeben. Die Grube war zu diesen Zeitpunkt bereits zu ca. 80 % verfüllt. Als Kippmaterial wird in dem o.a. Bericht Müll, Sperrgut, Verpackungsmaterial, Bauschutt, Schlacke, Asche und Erdaushub genannt. Von 1988 an bis zum Jahre 1990 wurden in diesem Bereich verschiedene Beprobungen der Altdeponie durchgeführt. Die Gefähr-



dungsabschätzung umfasste Untersuchungen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers.

Die Untersuchungen ergaben, dass das im Bereich der Deponie anströmende Grundwasser bereits stark vorbelastet ist. Die Emissionen aus verschiedenen Inhaltsstoffen der Altdeponie ins Grundwasser sind als gering einzustufen. Da in der Nähe der Altdeponie Grundwassernutzungen nicht stattfinden, stellen diese Emissionen keine Gefährdung dar.

Die Gasmessungen ergaben ein geringes Gaspotential, dass jedoch bei der derzeitigen Nutzung der Altablagerungsfläche und einer Bebauung angrenzender Gebiete keine Gefährdung darstellt. Bei einer Bebauung der Altablagerungsfläche sind verschiedene Schutzmaßnahmen zu beachten. Diese sind der Dokumentation des Ingenieurbüros für Geotechnik G. Kron, Bonn vom 14.03.1991 „Altablagerung Im Mühlenbruch“ sowie der „Vorerkundung Altablagerung Im Mühlenbruch“ des Ingenieurbüros für Geotechnik G. Kron, Bonn vom 24.06.1991 zu entnehmen.

Bei der in der Planzeichnung ebenfalls gekennzeichneten Fläche östlich der Straße „Im Mühlenbruch“ handelt es sich um ein Areal, welches in der Vergangenheit angeschüttet wurde. Gemäß der Baugrunduntersuchung „Restflächen Mühlenbruch“ des Ingenieurbüros für Geotechnik G. Kron, Bonn vom 18.03.1993 handelt es sich bei dem Auffüllmaterial überwiegend um Erdaushub (Schluff, Sand, Kies) sowie Schlacke und Bauschutt (Ziegelschutt). Der Gutachter kommt aufgrund der durchgeführten Analysen zu dem Ergebnis, dass in diesem Bereich keine nennenswerten Schadstoffbelastungen festzustellen sind. *„Von den untersuchten Flächen gehen keinerlei Umweltgefährdungen aus.“*

Beide Flächen sind im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 52090020 registriert. Sie wurden entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

In die Planzeichnung wurden entsprechende Auflagen zum Umgang mit den derzeit bebauten Flächen aufgenommen.

#### 9.8.2 Hinweise

##### Hinweis auf Hochwasser

Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, in einem Extremhochwasser-Bereich des Rheins. Die Nutzung und Gestaltung der Grundstücke sowie technischer und baulicher Anlagen sollte zur Schadensminimierung entsprechend den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt und Sachwerten durch Hochwasser angepasst werden (eigenverantwortliche Bauvorsorge).

##### Hinweis auf Kampfmittel

Da das Plangebiet gemäß den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf Kampf- und Bombenabwurfgebiet im Zweiten Weltkrieg war, bestehen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Eine Kampfmittelüberprüfung ist daher erforderlich. Zwecks dieser Überprüfung ist eine frühzeitige - mindestens 3 Monate vor Baubeginn - erneute Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigung - unter Angabe des entsprechenden Aktenzeichens (Az: 22.5 - SU 13 / 2005) erforderlich.

Für die Flächen ist folgendes zu veranlassen: Vorlage der Betretungserlaubnis, Freistellung der Fläche (Bebauung / Bewuchs) und die Bereitstellung von Versorgungsleitungsplänen.

#### Hinweis auf Bodendenkmäler

Nach Angaben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Bonn wurde unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend im Bereich der Didier-Werke ein ausgedehntes fränkisches Gräberfeld aus dem 6. – 8. Jahrhundert u.Z. erfasst. Aufgrund der Tiefe der Eingrabung der Gräber (bis zu 1,5 m unter Erdgleiche) und der nicht bekannten Ausdehnung des Gräberfeldes ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass im Plangebiet noch Reste von Gräbern erhalten sind.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### Hinweis zur Löschwasserversorgung und zu Feuerwehrezufahrten

##### *Löschwasserversorgung (§ 4 BauO NRW)*

Durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz wird eine Löschwassermenge von 3.200 Liter pro Minute für die Dauer von mindestens 2 Stunden für das Plangebiet sichergestellt. Sollte für einzelne Gewerbebetriebe oder andere Gebäude besonderer Art oder Nutzung eine höhere Löschwassermenge erforderlich sein, müssen diese Betriebe auf dem eigenen Gelände durch entsprechend große Wasserbehälter, Feuerlöschteiche, Sprinkleranlagen oder ähnliches Vorsorge treffen.

Soll die Löschwasserversorgung durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden, so sind in einem Abstand von 80 bis 120 m Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. 3222 vorzusehen. Ihre Lage ist so einzuplanen, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Verkehr, nicht behindert wird.

##### *Feuerwehrezufahrten (§ 5 BauO NRW)*

Sollten Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein, ist eine befahrbare Zufahrt bzw. Durchfahrt für die Feuerwehr zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen vorzusehen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

#### Hinweis für Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Wirkung zu klassifizierten Straßen bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen.

#### Hinweis zur Ferngasleitung

Die im östlichen Plangebiet parallel der B 42 verlaufende Ferngasleitung der Open-Grid-Europe-Leitung wird nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus wird beidseits der Leitungstrasse ein Schutzstreifen von jeweils 4,0 m als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche zeichnerisch festgesetzt. Weiterhin wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens textlich geregelt. Durch die Festsetzung und die Hinweise wird den Belangen des Versorgungsträgers Rechnung getragen.

#### Hinweis der Deutschen Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich Fahrleitungsmasten einschließlich Oberleitungen befinden. Für das Aufstellen der Oberleitungsmaste auf Fremdgelände liegt eine Dienstbarkeit vor. Die Oberleitungsanlagen sind als planfestgestellte Bahnanlagen, einschließlich der sicherheitstechnischen Auflagen, in ihrem Bestand zu sichern.

Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausschließen zu können ist die Deutsche Bahn AG bei baulichen Veränderungen im Grenzbereich der Bahnanlagen rechtzeitig durch detaillierte aussagekräftige Unterlagen gesondert zu beteiligen.

Anpflanzungen im Grenzbereich der Bahnanlagen sind nach dem Regelwerk der DB AG auszuführen und mit der DB Netz AG im Vorfeld abzustimmen. Oberflächenwasser darf den Anlagen nicht zugeführt werden. Eventuelle Ansprüche, die sich durch Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb einschließlich einer höheren Streckenauslastung begründen, werden im Vorfeld zurückgewiesen. Der unbefugte Zugang zu den Betriebsanlagen ist mit geeigneten Mitteln dauerhaft zu unterbinden.

#### Hinweis auf Beseitigung von Niederschlagswasser

§ 44 Landeswassergesetz ist zu berücksichtigen. Demnach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

#### Hinweis auf Einsicht in technische Regelwerke

Die den Festsetzung Nr. 6 und Nr. 8 zugrundeliegende DIN 18920 »Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen« kann bei der Stadtverwaltung Königswinter, Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter eingesehen werden.

#### Hinweis auf Wasserversorgung

Im Flurstück Gem. Oberdollendorf, Flur 1, Flurstück 2101 verläuft ein Wasseranschluss der Rhein-Sieg-Netz GmbH.

#### Hinweis auf Erdbebengefahr

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Die Gemarkung Oberdollendorf der Stadt Königswinter ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein – Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

#### Hinweis Schutz vor Einbrüchen

In den angrenzenden Stadtgebieten kam es in den letzten Jahren zu einer hohen Einbruchszahl.

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden.

Weitergehende (kostenlose) Beratung erfolgt durch das Polizeipräsidium Bonn.

#### Hinweis zur Abfallwirtschaft

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.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

### **10 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung im Bereich des Plangebietes erfolgt insbesondere über das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der bestehenden Erschließungsstraßen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) - Beseitigung von Niederschlagswasser - ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in Vorfluter sind beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß den Anforderungen des § 44 Landeswassergesetz – mit Ausnahme im Bereich der Altablagerungsfläche – über Versickerungsanlagen versickert werden. Darüber hinaus erfolgt eine Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal.

## 11 Städtebauliche Kennwerte

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte (gerundet)

Gebietsteil	ha	%
Mischgebiete	1,65	13,38
Gewerbegebiete	2,96	24,01
Sonstige Sondergebiete	5,24	42,50
Öffentliche Grünfläche	0,13	1,05
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01	0,08
Straßenverkehrsfläche	2,34	18,98
Summe	12,33	100,00

## 12 Änderungen zum bisher bestehenden Planungsrecht

Im Folgenden werden die Änderungen der Neuaufstellung im Gegensatz zur derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplans aufgeführt. Neben Änderungen der textlichen Festsetzungen, der Hinweise und der zeichnerischen Festsetzungen wurden die Königswinterer Sortimentsliste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente in die Planzeichnung aufgenommen. Des Weiteren wurden die Vermerke entsprechend angepasst und die Gesetzesgrundlage nach dem aktuellen Stand angegeben.

### 12.1 Textliche Festsetzungen

#### Sondergebiete SO 1 „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“

Beim bisherigen Planungsrecht wurde in der Festsetzung Nr. 1.1.3 das nicht zulässige Kernsortiment des Bau- und Heimwerkermarktes angegeben. Der Übersichtlichkeit halber wird nun das zulässige Kernsortiment des Bau- und Heimwerkermarktes angegeben.

Die aufgeführten Warengruppen werden an die Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 angepasst. Hierbei werden einige Sortimente entsprechend der Bezeichnung der Sortimente in der Königswinterer Liste aus dem Jahr 2018 zusammengefasst. Da die Elektrogroßgeräte nach der aktuellen Königswinterer Liste nicht zentrenrelevant sind, werden diese nun nicht mehr der Festsetzung 1.1.5 (zentrenrelevante Randsortimente), sondern der Festsetzung Nr. 1.1.4 (nicht zentrenrelevante Randsortimente) zugeordnet. Die „Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt“ (WB 67) waren mit 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angegeben. Diese werden zu je 5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in zentrenrelevante „Elektrokleingeräte für den Haushalt“ und nicht zentrenrelevante „Elektrogroßgeräte für den Haushalt“ aufgeteilt.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wird weiterhin textlich das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter hinsichtlich des zulässigen Sortimentes und seiner jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche eingegrenzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes wird dabei auf insgesamt 695 m<sup>2</sup> eingeschränkt. Aufgrund der Zuordnung der „Elektrogroßgeräte für

den Haushalt“ mit 5m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu den nicht zentrenrelevanten Randsortimenten, wird die zulässige Verkaufsfläche des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortiments im Gegensatz zum bisherigen Planungsrecht um 5m<sup>2</sup> auf 695m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verringert. Insgesamt hat sich die zulässige Verkaufsfläche der Randsortimente somit allerdings nicht geändert.

#### Sondergebiete SO 2, SO 3, SO 4 „Lebensmittel-Discounter“

Bei den Sondergebieten SO 2, SO 3, SO 4 „Lebensmittel-Discounter“ wird klargestellt, dass in den drei Sondergebieten jeweils lediglich ein Einzelhandelsbetrieb zulässig ist. Des Weiteren werden die Bezeichnungen der Sortimente in Festsetzung Nr. 1.2.4 (Kernsortiment der Discounter) an die Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 angepasst. Bei der Festsetzung Nr. 1.2.5 zur zulässigen Verkaufsfläche der Randsortimente wird festgesetzt, dass die zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente entsprechend der Königswinterer Sortimentsliste aus dem Jahr 2018 zulässig sind. Auf die Auflistung der einzelnen Sortimente wird dabei verzichtet.

Für die heutige und künftige Nutzung der Sondergebiete SO 1 „Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter“ oder der Sondergebiete SO 2, SO 3, SO 4 „Lebensmittel-Discounter“ ergeben sich dadurch keine Änderungen.

#### Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3

Den Gewerbegebieten wird zur Übersichtlichkeit jeweils eine eigene Nummer zugeteilt und sie werden neu geordnet. Grund hierfür ist, dass die Gewerbegebiete an die Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2018 angepasst werden sollen. Des Weiteren wurden im Rahmen der 3. Änderung für den Bereich der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 Festsetzungen teilweise angepasst, die in die Neuaufstellung übernommen werden. Zudem gliedern sich die Gewerbegebiete auch nach deren Emissionsverhalten.

Bei dem Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3 sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO nicht zulässig. Das Gewerbegebiet GE 3 wird hierbei im Gegensatz zum bisherigen Planrecht an die Festsetzungen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 angepasst, da sich in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 derselbe Gewerbebetrieb angesiedelt hat. Für das Gewerbegebiet GE 3 bedeutet dies, dass dort nun wesentlich störende Gewerbebetriebe nicht mehr zulässig sind.

Des Weiteren wird in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 der Einzelhandel entsprechend den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2018 vollständig ausgeschlossen.

Für die vorhandenen Betriebe hat dies keine Auswirkungen, da es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe oder wesentlich störende Gewerbebetriebe handelt. Im Gegensatz zum bisherigen Planrecht können sich dort nun keine Einzelhandelsbetriebe mehr ansiedeln. Der Annex-Handel (v.a. Verkauf von in Gewerbebetrieben selbst hergestellter Produkte, die diesem räumlich-funktional zugeordnet sind) ist allerdings weiterhin zulässig.

#### Gewerbegebiete GE 4, GE 5

In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5, bei denen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten weiterhin zulässig sind, wird eine eindeutige Beschränkung der Verkaufsfläche aufgenommen. Bei möglichen Neuansiedlungen von großflächigen Betrieben kann so eine Widerlegung der Vermutungsregel des §

11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden. Im Regelfall muss für die Feststellung, ob ein Einzelhandelsbetrieb den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, nur geprüft werden, ob seine Verkaufsfläche großflächig, also größer als 800 m<sup>2</sup> ist, und ob die Geschossfläche die für die Vermutungsregel vorgesehene Schwelle von 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Aufgrund dessen werden eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> als Beschränkung aufgenommen.

Bei der Festsetzung zur Ergänzung des Hauptsortiments mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche wird klarstellend für die Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 festgelegt, dass diese 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen. Hierdurch wird festgelegt, dass diese unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen müssen.

Die Festsetzung zur Ausnahmeregelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wenn sie aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend den im Gewerbegebiet Tätigen dienen, wird nicht in die 2. Neuaufstellung mitaufgenommen, da die Festsetzung in ihrer bisherigen Form unbestimmt ist. Neben der Abgrenzung des Gebiets ist bei dieser Festsetzung auch unklar, ob der tägliche Bedarf allgemein oder nur der sich während der täglichen Arbeitszeit ergebende Bedarf gemeint sein soll (OVG NRW, Urteil vom 12.11.2004 – 10a D38/02.NE).

In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 werden Tankstellen aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtverkehrs nun unzulässig.

Für die vorhandenen Betriebe hat die Anpassung der Festsetzungen keine wesentlichen Auswirkungen.

#### Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5

In den Mischgebieten wird entsprechend den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen. Für den bestehenden Lebensmittel-Discounter wird aufgrund dessen eine Fremdkörperfestsetzung aufgenommen, die diesen in seinem Bestand sichert. Klarstellend wird eine Festsetzung aufgenommen die festlegt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) zulässig sind. Des Weiteren wird entsprechend den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Randsortimenten (Festsetzung Nr. 1.5.4) und eine Festsetzung zum Annex-Handel (Festsetzung Nr. 1.5.5) getroffen.

Für die Mischgebiete MI 2, in denen Tankstellen zulässig sind, wird für Tankstellenshops eine Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert. In den Tankstellenshops werden gemäß der Königswinterer Liste zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten, weswegen sie ansonsten unzulässig wären.

Die Anpassung des Mischgebiets an die Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die heute ansässigen Betriebe. Der Lebensmittel-Vollsortimenter wird mithilfe einer Fremdkörperfestsetzung gesichert und auch für den Tankstellenshop wurde eine Sonderregelung aufgenommen.

### Höhenlage der Baukörper

In die Festsetzung Nr. 3 „Höhenlage der Baukörper“ wird mit der Neuaufstellung festgelegt, dass ausnahmsweise die maximal festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Technikaufbauten und Solaranlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden dürfen (Festsetzung Nr. 3.4). Diese Festsetzung wird aufgenommen, da in dem Plangebiet von Technikaufbauten bereits befreit wurde.

### Sonstige Festsetzungen

Die Paragraphen, die nicht mehr auf dem aktuellen Stand waren, werden entsprechend angepasst.

#### *12.2 Hinweise*

Der Hinweis auf Hochwasser wird ausführlicher formuliert. Des Weiteren wird der Hinweis zu Feuerwehrezufahrten an den Wortlaut des Gesetzes (§ 5 BauO NRW) angepasst.

#### *12.3 Zeichnerische Festsetzungen*

Der Radweg, der im südöstlichen Plangebiet festgesetzt war, wird gestrichen. Er wurde bis heute nicht umgesetzt und eine Umsetzung wird auch nicht mehr verfolgt.

Die zeichnerische Festsetzung „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)“ wird gestrichen. Die Festsetzung bezieht sich auf den im Regionalplan dargestellten Extremhochwasserbereich des Rheins. Mit der Konkretisierung des Hinweises zum Hochwasser wird diesem ausreichend Rechnung getragen.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde bereits für einen Teil des Gewerbegebiets (GE 3) die Angabe der Firsthöhe von Normal Null (NN) zu Normalhöhennull (NHN) geändert. Im Rahmen dieser Neuaufstellung werden auch die übrigen Gebiete an die neue Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angaben von Höhen über dem Meeresspiegel übertragen und in Normalhöhennull angegeben. Hierdurch ergeben sich leichte Änderungen im unteren einstelligen Zentimeterbereich.

Des Weiteren wird die Planzeichnung auf das heute gängige Koordinatensystem ETRS89.UTM-32N übertragen. Fehlende oder ungenaue Bemaßungen werden ergänzt beziehungsweise angepasst.

### **13 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die wesentlichen Auswirkungen, die sich durch die in Kapitel 12 aufgeführten Änderungen zum bisher bestehenden Planungsrecht ergeben, werden im Folgenden aufgeführt.

Insbesondere sind in diesem Zusammenhang keine weiteren schädlichen Umweltauswirkungen sowie relevante Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsgebiete in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu erwarten.



### *13.1 Wesentliche Auswirkungen auf heute ausgeübte und künftige Nutzungen*

In den Gewerbegebieten (GE 1, GE 2 und GE 3) werden Einzelhandelsbetriebe und -nutzungen vollständig ausgeschlossen. Dies hat zur Auswirkung, dass sich dort künftig kein Einzelhandel ansiedeln kann. Für die bestehenden Gewerbebetriebe ergeben sich dadurch keine Auswirkungen, da es sich bei den ansässigen Betrieben nicht um Einzelhandelsbetriebe oder -nutzungen handelt.

In den Gewerbegebieten (GE 4 und GE 5) sind nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe weiterhin zulässig. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde auch die Königswinterer Liste angepasst. Dabei wurden weitere zentrenrelevante Einzelhandelssortimente in die Sortimentsliste aufgenommen. Dies sind vor allem groß- und kleinteilige Campinggeräte/-artikel, Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) sowie abgepasste Teppiche. Die Einstufung dieser Sortimente als zentrenrelevant hat zur Folge, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten in den Gewerbegebieten (GE 4 und GE 5) nun unzulässig ist. Diese Änderung wirkt sich voraussichtlich nicht auf bestehende Nutzungen aus.

Die bereits bestehende Fremdkörperfestsetzung für den Möbel- und Bettenmarkt bleibt erhalten und wird nicht geändert. Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/14 wurde dem Möbel- und Bettenmarkt ein gewisser Entwicklungsspielraum zugestanden, der ihm die Erneuerung und Änderung seiner baulichen oder sonstigen Anlagen gewährt. Eine Erweiterung seines zentrenrelevanten Randsortiments ist jedoch nicht möglich. Auswirkungen auf Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich im Gegensatz zur derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes somit nicht.

In den Mischgebieten wird künftig der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der Königswinterer Liste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2018 ausgeschlossen. Dies hat zur Auswirkung, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht mehr zulässig ist. Für Tankstellenshops wird dabei eine Ausnahme von der Festsetzung formuliert. Somit hat die Festsetzung voraussichtlich keine Auswirkung auf die vorhandenen Nutzungen. Der bestehende Lebensmittel-Vollsortimenter wird mithilfe einer Fremdkörperfestsetzung auf seinen Bestand festgeschrieben. Da dem Lebensmittel-Vollsortimenter durch die Fremdkörperfestsetzung Änderungen und Erneuerungen seiner vorhandenen und sonstigen Anlage allgemein zugestanden werden, hat die Festsetzung keine erheblichen Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung.

Die Ergänzung von Höhenfestsetzungen führt voraussichtlich nicht zu Einschränkungen der derzeit ausgeübten Nutzung. Die bestehenden Gebäuden wurden auf ihren Bestand festgeschrieben. Zudem wurde eine Festsetzung formuliert, nach der Dachaufbauten wie Solaranlagen oder untergeordnete Technikaufbauten zulässig sind.

Für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Entwicklung zentraler Versorgungsbe-  
reiche in der Stadt Königswinter ergeben sich durch die Festsetzungen keine weiteren  
negativen Auswirkungen.

### *13.2 Verkehrliche Auswirkungen*

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans Auswirkungen auf den Verkehr hat, da im Gegensatz zur bisher gültigen Fassung des Bebauungsplans 30/14 die Nutzungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben weiter eingeschränkt werden.

Durch die Festschreibung des Bestandes der im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen - wie insbesondere auf die Nachbarschaft einwirkende Immissionen durch einen stärkeren Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Betrieben – zu erwarten. Der Standort „Im Mühlenbruch“ wird unmittelbar über die L 193 (Hauptstraße) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Mit Ausnahme des östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes sind im direkten Zufahrtsbereich in das Plangebiet sowie zu den Betrieben keine Wohnsiedlungsbereiche vorhanden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Verkehr und der Verbesserung des Verkehrsablaufs im Zufahrtsbereich in das Plangebiet ist im Einmündungsbereich Hauptstraße / Oberkasseler Straße die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage geplant.

Relevante Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird – wie bereits ausgeführt – über die L 193 unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen über die Straße „Im Mühlenbruch“. Die Landesstraße ist ausreichend dimensioniert um das durch die Betriebe verursachte Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Lediglich im Zufahrtsbereich in das Plangebiet kommt es bereits derzeit aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens zu Verkehrsbehinderungen durch Rückstaus. Darüber hinaus kommt es phasenweise vereinzelt zu Verkehrsbehinderungen auf der im Plangebiet gelegenen Straße „Im Mühlenbruch“ durch die derzeitige Anordnung der Ein- und Ausfahrten zu einzelnen Einzelhandelsbetrieben.

### *13.3 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt*

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die Änderung dieses Bebauungsplans mehr als nur unwesentlich auf Natur, Umwelt, den Menschen oder sonstige Umweltfaktoren auswirken könnte. Diese Einschätzung ist vornehmlich darin begründet, dass durch die Bebauungsplanänderung keine neue Flächeninanspruchnahme erfolgt (vgl. Umweltbericht (Teil II der Begründung)).

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird bereits derzeit durch die vorhandenen baulichen Anlagen geprägt. Ebenfalls ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu rechnen, da die Flächen im Plangebiet bereits bebaut sind.

## **14 Planungsschäden, Entschädigungen, Kosten**

Die Geltendmachung von Vertrauensschäden gem. § 39 Baugesetzbuch kann bei Planungsrechtsänderungen im Geltungsbereich wirksamer Bebauungspläne nicht ausgeschlossen werden.

Wesentliche Wertminderungen des Grundstücks, die eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 BauGB begründen könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten. Der Betrieb des Möbel- und Bettenmarktes sowie des Lebensmittel-Vollsortimenters werden durch die Neuaufstellung nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert; ihre Zulässigkeit wird über eine sog. Fremdkörperfestsetzung gesichert.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Königswinter Planungskosten.

## **15 Verfahren der Bebauungsplanänderung**

### *15.1 Art des Verfahrens*

Das Verfahren wurde als 4. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB begonnen. Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde die Verfahrensart zum Regelverfahren geändert. Nach der Einarbeitung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Belange wurden zudem die bestehenden Festsetzungen an den aktuellen Rechtsstand angepasst. Des Weiteren wurden die bisherigen Bebauungsplanänderungen der Übersichtlichkeit in die Planzeichnung übertragen. Aufgrund der Vielzahl der Änderungen wurde entschieden, das Verfahren nicht als Änderungsverfahren weiterzuführen, sondern den Bebauungsplan Nr. 30/14 neu aufzustellen. Aufgrund dessen wurde auch der Name von der 4. Änderung in die 2. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ geändert.

### *15.2 Verfahrensverlauf*

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 12.09.2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/14, 4. Änderung „Im Mühlenbruch“ eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 10./11.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Außerdem ist ortsüblich bekanntgemacht worden, wo und wann sich die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Änderung des Bebauungsplans beteiligen kann.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10./11.11.2018 sind die Unterlagen der Änderung des Bebauungsplans ab dem 19.11.2018 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt worden. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 10.12.2018 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.2018 frühzeitig an der Änderung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde die Verfahrensart zum Regelverfahren geändert (siehe Kapitel 15.1). Aufgrund dessen wurde auch der Name von der 4. Änderung in die 2. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ geändert.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15./16.06.2019 sind die Unterlagen der 2. Neuaufstellung des Bebauungsplans mit dem 24.06.2019 während der Dienstzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8 in Königswinter-Thomasberg gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 26.07.2019 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 24.06.2019 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Neuaufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden. Sie konnten mit Frist bis zum 26.07.2019 zu der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplans Stellung nehmen.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung vom 11.09.2019 zur Kenntnis genommen.

Der Rat der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung vom 30.09.2019 nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die 2. Neuaufstellung den Bebauungsplan Nr. 30/14 „Im Mühlenbruch“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am 11.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Neuaufstellung des Bebauungsplans ist hiermit in Kraft getreten.

## **16 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV.NRW. 2018 S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV.NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV.NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## Anlage Königswinterer Liste

Wiedergabe der Königswinterer Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten- und nichtzentrenrelevanten Sortimente (Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 83)

Warengruppe	Zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente	Nicht zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	Nahrungs- und Genussmittel	
<b>Gesundheit, Körperpflege</b>	Drogerie-/ Kosmetikartikel Pharmazeutische Artikel Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
<b>Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf</b>	Blumen	Freilandpflanzen, Sämereien/ Düngemittel, Tiernahrung und Zoobedarf
<b>Bücher, Spiel- und Schreibwaren</b>	Zeitschriften, Zeitungen Papier/Bürobedarf/Schreibwaren Bücher	
<b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>	Bekleidung, Wäsche, Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer Sportbekleidung, -schuhe Uhren, Schmuck	
<b>Sport, Freizeit, Spiel</b>	Großteilige Camping- und Sportgeräte/-artikel Kleinteilige Camping- und Sportgeräte/-artikel Spielwaren Fahrräder und Zubehör (inkl. E-Bikes und Pedelecs) Sonst. Freizeitbedarf (z.B. Bastelartikel, Münzen/Briefmarken, Handarbeitswaren, Modellbau) Musikalien	Angel-, Jagd- und Reitartikel
<b>Elektrowaren</b>	Elektrokleingeräte für den Haushalt Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Telefone Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Hausrat	Elektrogroßgeräte für den Haushalt („Weiße Ware“)
<b>Hausrat, Möbel, Einrichtungen</b>	Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen Wohnaccessoires Haus-, Heimtextilien und Gardinen und Zubehör Abgepasste Teppiche	Möbel, Büromöbel, Küchen Bettwaren, Matratzen und Lattenroste
<b>Bau-, Heimwer-</b>		Bau- und Heimwerkerbedarf,

**ker-, Gartenbe-  
darf, Autozubehör**

Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche  
Gartenbedarf  
Sicht- und Sonnenschutz  
Kaminöfen und -zubehör  
Autozubehör, Motorradbedarf (ohne  
Motorradbekleidung)

---

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017

Bebauungsplan Nr. 30/14, 2. Neuaufstellung – Begründung

**Anlage Abstandsliste**

Anlage zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283)