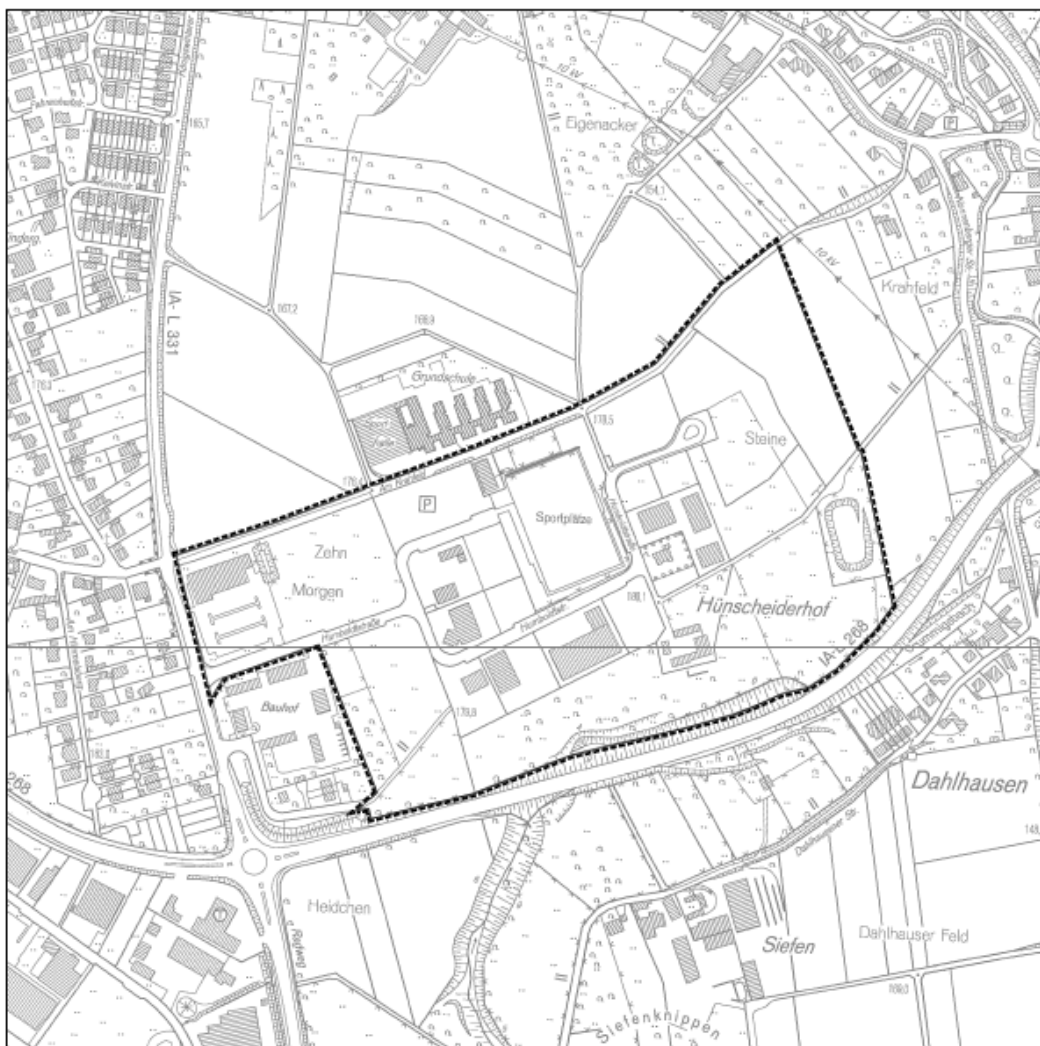




**Bebauungsplan Nr. 60/39 „Am Krahfeld/ Hünscheider Hof“
3. Änderung im Stadtteil Oberpleis**

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



Inhalt

1	Planungsanlass	3
2	Standortalternativen.....	3
3	Geltungsbereich.....	3
4	Städtebauliche Rahmenbedingungen	4
4.1	Nutzung, Funktion und Umfeld	4
5	Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen	4
5.1	Regionalplan	4
5.2	Landesplanung	5
5.3	Flächennutzungsplan.....	6
5.4	Bebauungsplan Nr. 60/39 „Am Kraefeld/ Hünscheider Hof“	6
5.5	Berücksichtigung informeller Planungen	7
5.6	FFH- und Naturschutzgebiete.....	8
5.7	Landschaftsschutzgebiet	8
5.8	Denkmalschutz	8
6	Planungsziele	8
7	Planungsalternativen	9
8	Inhalte der Bebauungsplanänderung	9
8.1	Änderung der textlichen Festsetzungen	9
8.2	Fortbestand textlicher Festsetzungen.....	12
8.3	Ergänzung der Hinweise.....	12
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	12
9.1	Wesentliche Auswirkungen auf heute ausgeübte und künftige Nutzungen	12
9.2	Verkehrliche Auswirkungen	13
9.3	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt.....	13
10	Planungsschäden, Entschädigungen	13
11	Verfahren der Bebauungsplanänderung	14
11.1	Art des Verfahrens	14
11.2	Verfahrensverlauf.....	15
12	Rechtsgrundlagen.....	16
Anlage	17

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 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung gegeben (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 99-100). Demnach sollten die derzeitigen Entwicklungen am Standort „Im Mühlenbruch“ sowie in dem Gewerbegebiet „Krahfeld“, Gewerbepark „Siebengebirge“ und „Wahlfeld“ nicht fortgesetzt werden. Es wird empfohlen, alle Bebauungspläne der Standortbereiche, die als potenziell gefährdend für die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren einzustufen sind, auf ihre einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Vor dem Hintergrund dieser Empfehlung wurde der Bebauungsplan Nr. 60/39 einschließlich seiner Änderungen überprüft. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39, soll der Bebauungsplan an das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Königswinter angepasst werden.

2 Standortalternativen

Standortalternativen kommen für die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung nicht in Betracht, da die Änderung der textlichen Festsetzungen an die bereits bestehende Bebauung gebunden ist.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderungsplans.

Das Plangebiet ist seit Rechtskraft des Bebauungsplans im Jahr 1999 vorwiegend als Gewerbestandort entwickelt worden. Heute sind die Baugrundstücke erschlossen und werden in weiten Teilen plankonform genutzt. Vor allem im Osten des Geltungsbereichs befinden sich bislang aber auch noch ungenutzte Baugrundstücke. Hier liegen außerdem die baulichen Anlagen des ehemaligen Hünscheider Hofes. Einzelne Gebäude dieses früheren landwirtschaftlichen Betriebes werden zurzeit als Gewerbebetrieb genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nach aktueller Bestandsanalyse zurzeit ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (Lebensmittel-Discountmarkt) gemäß der Königswinterer Liste aus dem Jahr 2018, die als Anlage beigefügt ist. Der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2018 (S. 93) als Einzelhändler aufgeführte Orthopädiefachhändler wurde im Jahr 2013 als Handwerksbetrieb genehmigt, da der Verkauf von Schuhen und Schuhartikeln eine dem Handwerk der Schuhherstellung untergeordnete Rolle spielt. Aufgrund dessen wird dieser nicht als Einzelhandel, sondern als Handwerk mit Annex-Handel bewertet.

Der Süden des Plangebiets wird auf einem kurzen Stück vom Grummichsbach durchflossen.

Das Gelände ist geneigt. Nach Süden und Osten hin fällt es stark ab. Das Höhenniveau liegt zwischen 160m und 180m über Normalnull (NN).

4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

4.1 Nutzung, Funktion und Umfeld

Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 „Am Kraefeld/ Hün-scheider Hof“ liegt im Bergbereich der Stadt Königswinter im Süden des Stadtteils Oberpleis, an der Königswinterer Straße.

Durch den Höhenzug des Siebengebirges ergibt sich für die Stadt Königswinter eine bi-polare Stadtstruktur mit Talbereich und Bergbereich. Im Bergbereich übernimmt der Stadtteil Oberpleis für rund 27.800 Einwohnerinnen und Einwohner der Höhenorte mittel-zentrale Funktionen. Seinem zentralen Versorgungsbereich weist das Einzelhandelskonzept außerdem die Funktion eines Stadtteilzentrums zu.

Die Königswinterer Straße/ L 331 ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße. Sie führt aus südlicher Richtung von Königswinter kommend über Ittenbach in das Zentrum von Oberpleis und darüber hinaus.

In dem Gewerbegebiet ist mit dem großflächigen Lebensmittel-Discounter ausschließlich ein Anbieter mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment angesiedelt (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 93).

Näheres Umfeld

Das Plangebiet liegt östlich der Königswinterer Straße am südlichen Stadtrand von Oberpleis und wird nach Süden durch die Umgehungsstraße L 268 begrenzt. Westlich des Plangebiets sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Nördlich des Plangebiets liegt die Grundschule von Oberpleis. Östlich des Plangebiets liegen ein Landschaftsschutzgebiet und die Ortslage Herresbach.

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich der Bauhof der Stadt Königswinter. Im Rahmen des sich derzeit in Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 60/50 „Humboldtstraße/ Königswinterer Straße“ ist geplant dort eine Rettungswache mit der Erweiterungsmöglichkeit um eine Feuerwache sowie die Errichtung eines zentralen Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/50 überlagert den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 60/39 teilweise.

5 Planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln legt in seinem Teilabschnitt „Region Bonn/Rhein-Sieg“ für das Plangebiet im Wesentlichen einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ fest. Im Osten des Plangebiets geht der GIB in einen festgelegten allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) über, der mit einem Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) überlagert wird. Nördlich und westlich grenzen allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) an das Plangebiet, südlich grenzt eine weitere GIB-Festlegung an und östlich des Plangebietes liegt ein AFAB.

Für GIB legt der Regionalplan insbesondere fest, dass die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch ausgeschlossen werden muss. Im Falle von aneinander grenzenden ASB und GIB soll die Bauleitplanung innerhalb der GIB sicherstellen, dass Belästigungen im ASB nicht neu entstehen und vorhandene Belästigungen im ASB so weit wie möglich verringert werden sollen.

Die Bebauungsplanänderung ist landesplanerisch angepasst und entspricht den Zielen der Raumordnung.

5.2 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 Kernsortimenten¹ 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),
- 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 qm 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

¹ 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).

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 zentrenrelevante 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 diesem Einzelhandelskonzepts resultierende Sortimentsliste entspricht auch den Vorhaben in Anlage 1 zu Ziel 6.5-2 des aktuellen LEPs. Die Sortimentsliste ist als Anlage an die Begründung beigefügt.

5.3 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 „Am Kraefeld/ Hünscheider Hof“ sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der 42. Änderung, die am 06. Mai 1999 in Kraft getreten ist, geändert worden. Des Weiteren wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der 2. Berichtigung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 angepasst.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Wesentlichen Gewerbliche Baufläche dar. Im Nordosten stellt er zudem eine Gemischte Baufläche sowie im Osten und Süden eine Fläche für Landwirtschaft dar. Im Nordosten, Osten und Südosten stellt der Flächennutzungsplan zudem eine Umgrenzung der Landschaftsschutzgebiete dar.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich stellt der Flächennutzungsplan eine Gemischte Baufläche und daran anschließend eine Wohnbaufläche dar. Östlich grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft an. Südlich an das Plangebiet angrenzend wird die L 268 als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt. Südwestlich grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Straßenmeisterei an. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/50 soll der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung in eine Gewerbliche Baufläche geändert werden. Östlich grenzt eine Fläche für örtliche Hauptverkehrsstraßen und weiter östlich ein Allgemeines Wohngebiet an.

5.4 Bebauungsplan Nr. 60/39 „Am Kraefeld/ Hünscheider Hof“

Der Bebauungsplan Nr. 60/39 „Am Kraefeld/ Hünscheider Hof“ ist seit dem 25. November 1999 rechtskräftig. Er setzt mit seiner Ursprungsfassung Gewerbegebiete auf rund 10 ha und ein Mischgebiet auf rund 1 ha fest. Im Süden und Osten seines Geltungsbereichs liegen Ausgleichsflächen auf rund 5 ha. Der Geltungsbereich des Stammpplanes umfasst weitere Ausgleichsflächen auf rund 7 ha (Teilflächen B, C und D), die an anderer Stelle im Stadtgebiet festgesetzt werden.

Ausweislich seiner Begründung sollte der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in seinem Geltungsbereich entsprechend den Zielvorgaben des damaligen Gebietsentwicklungsplans (heute: Regionalplan) leiten. Um Beeinträchtigungen der an seinen Geltungsbereich angrenzenden vorhandenen und der geplanten Wohngebiete zu vermeiden, hat der Bebauungsplan das künftige Gewerbegebiet nach den Emissionen der in ihm zulässigen Vorhaben gegliedert.

Der Bebauungsplan ist am 03. Dezember 2004 geändert worden (1. Änderung), insbesondere um vor dem Hintergrund der damaligen Einwohnerzahlen für Oberpleis und der prognostizierten Einwohnerentwicklung zusätzliche Infrastruktureinrichtungen zu schaffen. Nördlich des Bebauungsplans „Am Kraefeld/ Hünscheider Hof“ ist eine Grundschule errichtet worden. Diese ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Flächen, die zuvor als Gewerbegebiet festgesetzt waren, um eine Sportfläche und eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Grundschule und die Sportanlage ergänzt worden. Die von den Änderungen nicht berührten Festsetzungen des Stammpplanes blieben unverändert wirksam.

Mit der 2. Änderung im Jahr 2011 wurden die bis dahin in den Baugebieten zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Anlass des Änderungsverfahrens war insbesondere die bauleitplanerische Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Einzelhandelskonzept) aus dem Jahr 2010 zur Sicherung der Entwicklungsperspektiven des Stadtteilzentrums von Oberpleis. Es wurde Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der Königswinterer Liste aus dem Jahr 2010 ausgeschlossen.

5.5 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. Diese ist als Anlage zu dieser Begründung beigelegt.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung gegeben (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 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. Weitere Einzelhandelsergänzungen an diesen Standorten – auch unterhalb der Großflächigkeit – können eine Attraktivitätssteigerung auslösen zu Lasten der umliegenden siedlungsintegrierten Einzelhandelsstandorte, insbesondere des Stadtteilzentrums Oberpleis. Der Verzicht der Ansiedlung oder Erweiterungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten haben zudem zur Folge, dass das Gebiet für die ursprünglich intendierten Branchen vorgehalten werden kann. Der vorhandene Bestand sollte, soweit noch nicht erfolgt, planungsrechtlich festgesetzt werden. (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018, S. 93) Dabei sollte auch ein Austausch durch nicht zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Die empfohlenen Überplanungen sollten dabei konsequent umgesetzt werden, um weiteren zentrenschädlichen Einzelhandelsentwicklungen vorzubeugen. (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018, S. 98) Im Einzelhandelskonzept von 2010 wurde für den Standort „Im Kra-

feld“ als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Bergbereich ausgewiesen. Diesen Empfehlungen folgt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nicht (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 93).

5.6 FFH- und Naturschutzgebiete

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt ca. 1 km nördlich 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 weitestgehend bebaut. Aufgrund der Entfernung, der Bestandsbebauung sowie den 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.

5.7 Landschaftsschutzgebiet

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Flächen in der „ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31. August 2006“ als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Krahfeld/Hünscheider Hof“ werden insbesondere festgesetzte Ausgleichflächen von der Schutzgebietsverordnung erfasst. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wurden mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Durch die textliche Änderung des Bebauungsplans ist von einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes nicht auszugehen.

5.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Plangebiets selbst liegt kein denkmalgeschütztes Bauwerk. Das nächste Denkmal befindet sich an der Kreuzung Nonnenberger Straße und Herresbacher Straße. Dort befindet sich ein Wegekreuz etwa 250 m nordöstlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung. Von einer Beeinträchtigung des Denkmals ist aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht auszugehen.

6 Planungsziele

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 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 als Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Königswinter.

7 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). Weil das Plangebiet in diesem Fall jedoch bereits weitgehend bebaut ist und an diesem baulichen Status quo auch festgehalten werden soll, ist die *Neugestaltung* oder erstmalige *Entwicklung* des Gebietes nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Insofern ergeben sich auch allenfalls Festsetzungsalternativen, nicht aber sich wesentlich unterscheidende Planungsalternativen.

8 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 „Am Krahfeld/ Hünscheider Hof“ ändert textliche Festsetzungen der rechtswirksamen Planfassung.

8.1 Änderung der textlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 60/39 „Am Krahfeld/ Hünscheider Hof“ beinhaltet bereits über eine textliche Festsetzung (Ziffer 1.1.1 der textlichen Festsetzungen) eine Regelung zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsgeschäften in den zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebieten.

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 soll diese textliche Festsetzung an die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2018 angepasst werden. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen für den im Plangebiet bereits bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt.

Es wird somit lediglich die Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1.1 „Gewerbegebiete (GE1, GE2)“ angepasst.

In der linken Spalte der nachfolgenden Tabelle werden die bislang rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans dargestellt.

In der rechten Tabellenspalte werden den bislang rechtswirksamen Festsetzungen die Inhalte der 3. Bebauungsplanänderung mit ihrer jeweiligen Begründung gegenüber gestellt.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der bislang rechtswirksamen textlichen Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung mit den textlichen Festsetzungen der 3. Bebauungsplanänderung

Bislang wirksame textliche Festsetzungen	Änderung der textlichen Festsetzungen (Die Begründung der Änderungen sind kursiv gesetzt)
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Keine Änderung.
1.1 Gewerbegebiete (GE1, GE2)	Keine Änderung.
1.1.1 Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)	Der Passus wird wie folgt geändert: (1) Unzulässig sind in den festgesetzten Baugebieten Einzelhandelsbetriebe und Einzelhan-

delsnutzungen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Begründung: Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Königswinter von 2010 wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben. Die Festsetzung wird an diese Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, das im Jahr 2018 vom Rat der Stadt Königswinter beschlossen worden ist, angepasst. Dieses empfiehlt zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung, dass der Standort Gewerbegebiet „Im Kraefeld“ nicht ausgebaut wird. Auch sollte ein Austausch von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch nicht zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2018, S. 98). Aufgrund dessen wird in dem Gewerbegebiet nun auch die Ansiedlung von nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind der sog. Königswinterer Liste des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts zu entnehmen, das im Jahr 2010 vom Rat der Stadt Königswinter beschlossen worden ist und der Begründung des Bebauungsplans anliegt.

Der Passus wird gestrichen:

Begründung: Der Passus wird nicht mehr benötigt, da Einzelhandelsbetriebe und –nutzungen gemäß der oben genannten Festsetzung unzulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung des Hauptsortiments mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf bis zu 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment steht und von ihr keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Der Passus wird gestrichen:

Begründung: Die Festsetzung zielte auf eine Erweiterung des nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiments um zentren- und nahversorgungsrelevante Nebensortimente ab. Der Passus wird nicht mehr benötigt, da Einzelhandelsbetriebe und –nutzungen gemäß Abs. 1 allgemein unzulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Der Passus wird wie folgt geändert:

- (1) Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Begründung: Diese Festsetzung bestimmt in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept eine Ausnahme von der Festsetzung 1.1.1. § 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 sind. 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 250 m² ist aus der entsprechenden Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wenn sie aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend den im Gewerbegebiet Tätigen dienen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Der Passus wird gestrichen:

Begründung: *Der Passus ist unbestimmt, da unklar ist, ob der tägliche Bedarf allgemein oder nur der sich während der täglichen Arbeitszeit ergebende Bedarf gemeint sein soll und die Abgrenzung des Gebiets unbestimmt ist (OVG NRW, Urteil vom 12.11.2004 – 10a D38/02.NE).*

Für den bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt, Königswinterer Straße 91, Gemarkung Oberpleis, Flur 3, Flurstück 762, der nach der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.1 unzulässig wäre, gilt folgende Bestimmung:

Keine Änderung.

Allgemein zulässig sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlage.

Der Passus wird wie folgt ergänzt:

Allgemein zulässig sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlage, soweit die genehmigte Verkaufsfläche von 896,47 m² nicht überschritten wird. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Begründung: Es wird klarstellend ergänzt, dass bei Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlage die bereits genehmigte Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discountmarkts nicht überschritten werden darf. Zudem wird der Paragraph angefügt.

Ausnahmsweise zulässig ist die Erweiterung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Verkaufsfläche um bis zu 10 %, wenn durch die Erweiterung keine nicht nur unwesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Erweiterung durch Änderungen im Betriebsablauf erforderlich wird (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Der Passus entfällt.

Begründung: Der Lebensmittel-Discountmarkt hat im Jahr 2012 seine Verkaufsfläche bereits um 8,8 Prozent im Gegensatz zum Bestand erweitert. Bereits im Bauschein zu dieser Maßnahme wurde darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan genannte Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche um 10 Prozent einmalig zu verstehen ist und mit dieser Erweiterung abgegolten ist. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass eine nochmalige Erweiterung nicht genehmigungsfähig ist. Aufgrund dessen wird die Erweiterungsmöglichkeit für den Lebensmittel-Discountmarkt gestrichen.

8.2 Fortbestand textlicher Festsetzungen

Es wird klarstellend textlich festgesetzt, dass die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60/39 „Am Kraefeld/ Hünscheider Hof“ auch für die 3. Änderung gelten.

8.3 Ergänzung der Hinweise

Es wird folgender Hinweis zur Abfallwirtschaft aufgenommen:

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.

Die sonstigen Hinweise des Bebauungsplans Nr. 60/39 gelten auch für die 3. Änderung fort.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Wesentliche Auswirkungen auf heute ausgeübte und künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und -nutzungen unzulässig. Für zukünftige Nutzungen bedeutet dies, dass eine

Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen ist. Der Annex-Handel ist allerdings weiterhin zulässig. Hierdurch sollen die Gewerbebetriebe für ursprünglich intendierte Branchen wie Handwerksbetriebe vorgehalten werden können. Des Weiteren können durch den Ausschluss des Einzelhandels Attraktivitätsverluste der umliegenden siedlungsintegrierten Einzelhandelsstandorte wie dem Stadtteilzentrum Oberpleis entgegengewirkt werden.

Die Fremdkörperfestsetzung für den bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt im Geltungsbereich der 3. Änderung wurde angepasst. Für den bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 896,47 m² im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 sind Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlage allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Die Erweiterungsmöglichkeit des Lebensmittel-Discountmarktes um 10 Prozent der genehmigten Verkaufsfläche wurde gestrichen. Der Lebensmittel-Discountmarkt hat im Jahr 2012 seine Verkaufsfläche bereits um 8,8 Prozent im Gegensatz zum Bestand erweitert. Bereits im Bauschein zu dieser Maßnahme wurde darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan genannte Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche um 10 % einmalig zu verstehen ist und mit dieser Erweiterung abgegolten ist. Zudem wurde im Bauschein darauf hingewiesen, dass eine nochmalige Erweiterung nicht genehmigungsfähig ist. Somit hat die Änderung der Fremdkörperfestsetzung keine wesentlichen Auswirkungen auf die heute ausgeübte und künftige Nutzung des Lebensmittel-Discountmarktes.

9.2 Verkehrliche Auswirkungen

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Änderung des Bebauungsplans Auswirkungen auf den Verkehr hat, da im Gegensatz zur 2. Änderung des Bebauungsplans 60/39 die Nutzungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben weiter eingeschränkt werden. Diese verursachen in der Regel mehr Verkehr als beispielsweise Handwerksbetriebe.

9.3 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. Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen an die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2018 angepasst.

10 Planungsschäden, Entschädigungen

Die Geltendmachung von Vertrauensschäden gem. § 39 Baugesetzbuch kann bei Planungsrechtsänderungen im Geltungsbereich wirksamer Bebauungspläne nie 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 Lebensmittel-Discountmarkts wird durch die Bebauungsplanänderung nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert; seine Zulässigkeit wird über eine sog. Fremdkörperfestsetzung gesichert.

11 Verfahren der Bebauungsplanänderung

11.1 Art des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/39, 3. Änderung, soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung ist, dass

- durch eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht nicht vorbereitet oder begründet wird (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 1)
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 2)
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 3).

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die textliche Festsetzung zur Regelung zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den zeichnerisch festgesetzten Gewerbegebieten an die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2018 angepasst werden. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Durch die oben genannte Änderung des Bebauungsplans wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht vorbereitet oder begründet.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt ca. 1 km nördlich 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 größtenteils bebaut. Aufgrund der Entfernung, der Bestandsbebauung sowie den 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.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich, wie in Kapitel 9.3 „Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt“ dargestellt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplans lediglich um eine Anpassung und Klarstellung der bestehenden textlichen Festsetzungen handelt.

Somit liegen die in § 13 Abs. 1 BauGB beschriebenen Anwendungsvoraussetzungen vor, sodass diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden kann. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird dabei auf folgende Verfahrensschritte und Bestandteile verzichtet:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB,
- die Überwachung gemäß § 4c BauGB.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

11.2 Verfahrensverlauf

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat mit Beschluss vom 12.09.2018 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/39, 3. Änderung „Am Krahfeld/ Hünscheider Hof“ eingeleitet. Dieser Beschluss ist am 24./25.11.2018 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 24./25.11.2018 sind die Unterlagen der Änderung des Bebauungsplans ab dem 03.12.2018 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 21.12.2018 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.11.2018 frühzeitig an der Änderung dieses Bebauungsplans beteiligt worden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 08./09.06.2019 sind die Unterlagen der Bebauungsplanänderung mit dem 17.06.2019 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 19.07.2019 Gelegenheit, zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 14.06.2019 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden. Sie konnten mit Frist bis zum 19.07.2019 zu der geplanten Änderung 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60/39 „Am Krahfeld/Hünscheider Hof“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am 11.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

12 Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) 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.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Anlage

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)
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie-/ Kosmetikartikel Pharmazeutische Artikel Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgeräteakustik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen	Freilandpflanzen, Sämereien/ Düngemittel, Tiernahrung und Zoobedarf
Bücher, Spiel- und Schreibwaren	Zeitschriften, Zeitungen Papier/Bürobedarf/Schreibwaren Bücher	
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung, Wäsche, Schuhe Lederwaren, Taschen, Koffer Sportbekleidung, -schuhe Uhren, Schmuck	
Sport, Freizeit, Spiel	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
Elektrowaren	Elektrokleingeräte für den Haushalt Unterhaltungselektronik Bild- und Tonträger Telefone Computer und Zubehör Foto Leuchten, Lampen	Elektrogroßgeräte für den Haushalt („Weiße Ware“)
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Hausrat Kunst/Antiquitäten, Spiegel, Bilder, -rahmen Wohnaccessoires Haus-, Heimtextilien und Gardinen und Zubehör Abgepasste Teppiche	Möbel, Büromöbel, Küchen Bettwaren, Matratzen und Lattenroste
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Gartenbedarf Sicht- und Sonnenschutz Kaminöfen und -zubehör Autozubehör, Motorradbedarf (ohne Motorradbekleidung)

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2017