



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND NRW, Dr. Franz-Friedrich Rohmer
53639 Königswinter,
Am Weisenstein 10 b

**Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland LV NW e.V.**

Stadt
Königswinter
Stadtplanung
Obere
Straße 8
53639
Königswinter
**Termin
13. Juli
2022**

**Kreisgruppe
Rhein-Sieg-Kreis**
Sprecher: A. Baumgartner

Ansprechpartner des BUND für dieses Schreiben:

Dr. Franz-Friedrich Rohmer
Am Weisenstein 10 B
53639 Königswinter
email: f.f.rohmer@t-online.de
Tel.: 02244-3353

info@bund-rsk.de

www.bund-rsk.de

10. Juli 2022

Oberpleis, Seniorendorf Pleisbach/Propsteistraße, 78. FNP-Änderung und Bebauungsplan-Entwurf Nr. 60/60

Ihr Schreiben an das Landesbüro vom 31. Mai 2022 – Az.61 26 60/60

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND erhebt Bedenken gegen die vorgenannten Bauleitplanungen. Er **schlägt vor, die Stadt Königswinter möge im laufenden Regionalplanverfahren die Festlegung des Gebiets zwischen Mühlengraben und Pleisbach in Oberpleis als Bereich für den Schutz der Natur – BSN – beantragen und diese Fläche im Verfahren der 78. Änderung des FNP Königswinter gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darstellen.**

Standort des Vorhabens

Das der Planung zugrunde liegende Vorhaben ist **gesellschaftspolitisch grundsätzlich erwünscht**. In einem Land, in dem der Anteil älterer Menschen unaufhörlich zunimmt, bietet ein solches Vorhaben vielen älteren Menschen Heimstatt und Pflege. Diese günstige gesellschaftspolitische Beurteilung rechtfertigt es allerdings nicht, entgegenstehende Belange des Natur- und Klimaschutzes in Frage zu stellen und rechtsverbindliche Planungsvorgaben zu ignorieren. **Das Vorhaben wird am falschen Standort geplant.**

Der BUND betrachtet es als rechtserheblichen Abwägungsfehler, die Grundstücksverfügbarkeit als prioritäres Standortkriterium zu werten. Wirtschaftlich handelnde Eigentümer

Anerkannter Naturschutzverband-
nach dem BNatSchG

Deutsche Sektion von Friends
of the Earth International

BUND NRW Landesgeschäftsstelle
Merowingerstr. 88
40225 Düsseldorf
Telefon (0 211) 30 200 5 - 0
Telefax (0 211) 30 200 5 - 26
e-mail: bund.nrw@bund.net
<http://www.bund-nrw.de>

Bank für Sozialwirtschaft GmbH, Köln
BLZ 370 205 00
Geschäftskonto: 8 204 600
Spendenkonto: 8 204 707
IBAN: DE31 3702 0500 0008 2047 07
BIC: BFSWDE33XXX

naturgeschützter Flächen sind von Natur aus geneigt, wegen des höheren Preises ihr Grundstück für bauliche Zwecke abzugeben. Ein Planungsträger, der nach diesem Grundsatz verfährt (Hinweis auf die Alternativenprüfung der Stadt), verkennt den hohen Wert der Naturschutzbelange und kann keine rechtskonforme Abwägungsentscheidung treffen.

Als geeignete Standorte standen im übrigen Flächen im Neubaugebiet Limperichsbeg in Thomasberg und Flächen der ehem. Paul- Mohr-Schule samt Umfeld in Oberpleis zur Verfügung. Dort hat die Stadt den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in zentraler Lage priorisiert. Auch die Sportplätze im Ortszentrum Oberpleis, für die Ersatz im Krahfeld geschaffen wurde, sind ein geeigneter Standort (in der Alternativenprüfung „vergessen“). Sie stören das Wohnumfeld (Lärm) und dürfen nur eingeschränkt genutzt werden. Sie werden auf längere Sicht anderen städtebaulichen Zwecken zugeführt werden. Für schulischen Bedarf und die Abnahme des Sportabzeichens können Sportanlagen im Bereich der Tennisplätze am Libellenweg entstehen (1,5 KM vom Schulzentrum entfernt).

Planungsvorgaben am Standort

Die Verdrängung der Umweltbelange am vorgesehenen Standort findet in der Landes- und Regionalplanung keine Unterstützung. Die behördenverbindliche **Landesplanung** (Landesentwicklungsplan – LEP) ordnet die Planfläche dem Freiraum zu, steht also einer Bebauung entgegen. Das Plangebiet ist gemäß den Feststellungen des LANUV **Entwicklungskorridor des Pleisbachs** und **Biotopverbund-Korridor von herausragender Bedeutung** (Hinweis auf BUND-Schreiben vom 19. Januar 2020 mit Kartenbelegen). Die Planungen hätten schon Anfang 2020 eingestellt werden müssen.

Auch die behördenverbindliche **Regionalplanung** weist die Pleisbachaue als „Allgemeiner Freiraum und Agarbereich“ – AFAB aus und steht dem Planvorhaben entgegen. Im **neuen Regionalplanverfahren** lehnen die Umweltverbände die von der Stadt betriebene Besiedelung des Plangebiets übereinstimmend ab. Sie werden damit Erfolg haben. Der Pleisbach wird im neuen Regionalplan „**Bereich zum Schutz der Natur**“ - **BSN**. Der Schutz des Gewässers, der sich an der WRRL orientiert, ist danach nicht auf den der Planung zugrunde liegenden 5 m Abstand begrenzt; er umfasst Ufer, Aue und Entwicklungskorridor (Begründung zum Regionalplan-Entwurf Nr. 4.7), der dem Gewässer zugeordnet ist.

Der BUND weist auf die Verbindlichkeit der raumordnerischen Vorgaben für die Bauleitplanung hin. Die vorliegenden Planungen verletzen diese Vorgaben: Sie schränken Artenvielfalt und Biodiversität in einem Biotopverbundkorridor von herausragender Bedeutung ein. Sie schließen die Herstellung eines Gewässer-Trittsteins mit Abflachung der Ufer entsprechend der Gewässer-Entwicklungsplanung für den Pleisbach aus, die das Gewässer naturnah verbessern würde. Sie verschlechtern die Gewässerdynamik durch ein Korsett von Spundwänden, um das Mäandrieren des Gewässers zu verhindern (sog. „Ufersicherung“). Sie verschlechtern den chemischen Zustand des Pleisbachs, indem sie verschmutztes Oberflächenwasser von Straßen, Wegen und Parkplätzen in den Pleisbach einleiten.

Unrechtsvereinbarung

Die vorliegende Planung erweist sich als **Win-Win-Situation** für Grundstückseigentümer, Investor und Stadt, **zu Lasten von Klima, Biotopverbund und Gewässerschutz**, gegründet auf einer eigenwilligen Interpretation des § 34 BauGB, die nicht vertretbar er-

scheint. Die gewerbebaulichen Anlagen der Firma sind sicherlich kein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“. Sie stehen nicht einmal in Zusammenhang mit bebauten Flächen auf Nachbargrundstücken. Im Osten fließt der Pleisbach mit LSG-Flächen am rechten Ufer, im Süden ist ebenfalls LSG, im Westen eine bauplanungsrechtliche Grünfläche im Steilhang (Friedhof), zu der es keine Wegeverbindung gibt. Selbst an der Propsteistraße im Norden lässt die Topografie keine Nachbarbebauung am Straßenrand zu (westlich der Steilhang, östlich das Gewässer). Die „Verständigung“ der Beteiligten auf § 34 BauGB als Grundlage der Bauleitplanung ist interessengeleitet.

Nach der Erinnerung des U. hat der Vorsitzende des zuständigen Ausschusses die Beratungen zu einem eigens dazu gestellten Bürgerantrag mit der Bemerkung abgeschlossen, das Gebiet sei **Außenbereich** (§ 35 Abs. 2 BauGB). Ohne ersichtlichen Grund vollzieht die vorliegende Planung eine Kehrtwende. Dahinter steht die Drohung mit einem Schadenersatzanspruch (Planungsschaden), die offenbar notwendig war, um politische Mehrheiten für das Projekt zu sichern.

Der Gewerbebetrieb Weiner am Pleisbach hat keine Zukunft. Die vorhandenen Anlagen sind am Ende ihrer technischen und wirtschaftlichen Lebens-/Nutzungsdauer. Nach Akteneinsicht sind seit 1978 keine Modernisierungsinvestitionen genehmigt worden. Abbruch und Neubau sowie Nutzungsänderungen jedweder Art sind vom Bestandsschutz ohnehin nicht gedeckt. Die geltenden Bau- und Umweltvorschriften nebst Brandschutzanforderungen schließen die nachhaltige Fortführung des Betriebes aus. Das Plangebiet wird die ihm innewohnenden Umweltfunktionen schon bald wieder besser erfüllen können. Das ist auch das vom Bau-Gesetzgeber im Kern gewollte Ergebnis: Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB sind nach Ablauf ihrer Nutzungsdauer auf Kosten des Eigentümers zu beseitigen, das Grundstück an die Natur zurückzugeben.

Bebauungsplan-Entwurf

Die Einwände richten sich auch gegen die **Festsetzungen im BPlan**. Als Wohnstandort ist die Planfläche nicht geeignet. Es fehlt die Anbindung an das Ortszentrum Oberpleis. Die Zuwegung über die Propsteistraße ist nicht verkehrssicher; sie ist älteren Menschen nicht zumutbar. Der angedachte Shuttle löst das Problem nicht. Es droht eine Ghettoisierung dieses isolierten Wohnstandorts, mit ungesundem feuchtem Klima im Taleinschnitt, und der Verschattung aufgrund des hohen Altbaum-Baumbestands des Friedhofs.

Art und Umfang der geplanten Bebauung bewirken ein Höchstmaß an Umwelt-Beeinträchtigung, die erst der FNP ermöglicht (Bebauungsdichte in der Fläche sowohl als in der Höhe, umfangreiche Versiegelung für Wege und Mobilität – mit oder ohne Asphalt-Deckschicht, Einleitung von verschmutztem Regenwasser der Verkehrsflächen in den Vorfluter, Verunstaltung der Landschaft).

Grundsätzliche Bedenken bestehen gegen die Erweiterung des Geltungsbereichs über die 78. FNP-Änderung hinaus. Die Auen-Landschaft ist hier besonders naturnah und unberührt. Ein verkehrssicherer Radweg existiert bereits an der L 143. Die Öffnung der (von der Ortslage Oberpleis aus gesehen isolierten) Bachaue an der östlichen Grenze des Friedhofs für den Tourismus verstößt u.a. gegen § 4 Nr. 1 i.V.m. § 3 Nr. 2a LSchVO und gegen § 4 Nr. 2.2 aaO. Die eingangs vorgetragenen Umweltbedenken gelten auch hier.

Die Stadt Königswinter sollte sich entschließen, das Plangebiet insgesamt als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Bauleitplanung auszuweisen und alle Bemühungen einstellen, eine bauliche Nutzung über die Regionalplanebene vorzubereiten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Dr. Rohmer