

610 Stadtplanung
Az: 61 26 20/3S
61 26 20/3S-1
61 20 01/89

Königswinter, den 18. November 2021

Bürgeranhörung

im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 Abs. 1 BauGB, zur

- Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S »Sumpfweg-Süd«,
- Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich »Am Rheinufer / Am Werth«,
- Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter für den Bereich »Niederdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)«.

Niederschrift

Zeit und Ort: 17. November 2021, 18:01 bis 19:56 Uhr, Aula CJD Christophorusschule Königswinter, Cleethorpeser Platz 12

Öffentlichkeit: ca. 26 Personen (inkl. Vertreter*innen aus der Politik)

Verwaltung: Lutz Wagner, Bürgermeister
Anya Geider, Leiterin Planen und Bauen
Dominik Braunsteiner, Stadtplanung

Herr Wagner begrüßt die erschienenen Bürger*innen. Frau Geider erläutert den Ablauf von Bauleitplanverfahren. Sie weist darauf hin, dass Anregungen zur Planung vor Ort oder bis zum 20. Dezember 2021 auch u. a. schriftlich und per E-Mail eingereicht werden können.

Herr Braunsteiner erläutert die drei in Rede stehenden Bauleitplanverfahren und deren wesentlichen Inhalte und Auswirkungen anhand einer Präsentation (siehe Anlage 1).

Es wird angeregt, die Einsichtnahme in die Planunterlagen auch in der Altstadt zu ermöglichen. Frau Geider erläutert, dass dies nicht möglich sei; es werden aber verkleinerte Kopien der Planzeichnungen in der Altstadt im Rathaus ausgehängt.

Es werden Fragen der Bürger*innen beantwortet. Danach werden die folgenden Anregungen zur Planung geäußert, die auf Karten notiert, vorgelesen und an eine Pinnwand geheftet werden (siehe Anlage 2):

- Ein Teilnehmer äußert die Ansicht, dass es sich bei dem westlich der Hauptstraße gelegenen Bereich nach der Aufhebung der Bebauungspläne in planungsrechtlicher Hinsicht um Außenbereich handle. Es wird angeregt, diesen Bereich im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche darzustellen.
(Kartenbeschriftung: „Westlich der Hauptstr. ist nach Aufhebung Außenbereich → im FNP als Grünfläche darstellen“)
- Es wird angeregt, dass an gar keiner Stelle gebaut werden soll. Der Teilnehmer widerspricht der Rechtsauffassung, wonach nach Abschluss der Bebauungsaufhebungsverfahren eine Teilfläche entlang der Hauptstraße in planungsrechtlicher Hinsicht als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu

beurteilen ist. Er regt an, dass kein Bebauungsplan mit Innenbereich festgelegt werden soll.

(Kartenbeschriftung: „Es soll an gar keiner Stelle gebaut werden. Der Rechtsauffassung wird widersprochen. Keinen neuen B-Plan mit Innenbereich festlegen.“)

- Es wird angeregt, dass überhaupt nicht gebaut werden soll. Alles solle so bleiben, wie es ist.

(Kartenbeschriftung: „Überhaupt nicht bauen. Alles soll bleiben, wie es ist.“)

- Es wird angeregt, im Zuge der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich entlang der Hauptstraße Grünfläche darzustellen anstelle der im Vorentwurf vorgesehenen Wohnbaufläche.

(Kartenbeschriftung: „FNP-Änderung: Grünfläche darstellen statt Wohnbaufläche entlang Hauptstr.“)

- Es wird angeregt, dass alles Zulässige unternommen werden solle, um Bebauung auszuschließen. Hierfür solle ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Durch die Aufhebung der Bebauungspläne entstünde nach Auffassung des Teilnehmers kein Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

(Kartenbeschriftung: „Alles Zulässige unternehmen, um Bebauung auszuschließen. → Bebauungsplan aufstellen. Kein Innenbereich.“)

- Es wird angeregt, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Zulässigkeit von Vorhaben klar regeln zu können und um eine Veränderungssperre durchsetzen zu können. Durch diesen Bebauungsplan solle kein Baurecht geschaffen werden.

(Kartenbeschriftung: „B-Plan aufstellen, um Zulässigkeit v. Vorhaben klar zu regeln und um Veränderungssperre durchzusetzen. (Kein Baurecht schaffen!)“)

- Es wird angeregt, die Entwicklungsziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zu überdenken. Der Wohnungsmarkt solle in regionalen Zusammenhängen betrachtet werden. In Königswinter solle weniger Wohnraum als in anderen Städten geschaffen werden, da in anderen Kommunen hierzu größere Potenziale bestünden.

(Kartenbeschriftung: „Entwicklungsziele ISEK vor Hintergrund Klimawandel überdenken. Wohnungsmarkt regional denken. Weniger Wohnraum als andere Städte schaffen.“)

- Es wird angeregt, im Zuge eines Bebauungsplanes die Höhe der Unterkante des Erdgeschosses festzusetzen, Tiefgaragen auszuschließen und aufgeständerte Bauweise festzusetzen.

(Kartenbeschriftung: „Festsetzung v. UK Erdgeschoss, Ausschluss v. Tiefgaragen, aufgeständerte Bauweise“)

- Es wird angeregt, das Thema Altlasten zu beachten.

(Kartenbeschriftung: „Thema Altlasten beachten!“)

- Es wird angeregt, dass der Regionalplan mit seiner Planzeichnung und seinen Festlegungen sowie das nach Aussage des Teilnehmers zukünftig im Rahmen einer anstehenden Neuausweisung geänderte Überschwemmungsgebiet bzw. der angepasste Wasserspiegel berücksichtigt werden.

(Kartenbeschriftung: „Regionalplan & neues Überschwemmungsgebiet / Wasserspiegel berücksichtigen. (anstehende Neuausweisung durch Bezirksregierung)“)

- Es wird angeregt, die Nachbarbelange hinsichtlich der Grundwasserproblematik auch in Bezug auf die Anwohner*innen östlich der Hauptstraße zu beachten.

(Kartenbeschriftung: „Nachbarbelange hinsichtlich Grundwasser beachten (auch für Nachbarn jenseits der Hauptstr.)“)

- Es wird angeregt, mehr Wert auf das Stadt- und Ortsbild zu legen.

(Kartenbeschriftung: „Mehr Wert legen auf Stadt- und Ortsbild.“)

- Es wird angeregt, das Baulandmodell auch bei einer etwaigen Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB anzuwenden.

(Kartenbeschriftung: „Baulandmodell anwenden.“)

- Es wird angeregt, die unter Denkmalschutz stehenden Villen an der Hauptstraße unter Ensembleschutz zu stellen.

(Kartenbeschriftung: „Denkmäler: Ensembleschutz f. Villen an Hauptstr.“)

- Es wird angeregt, die noch nicht im Landschaftsschutzgebiet liegenden Freiflächen in das Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet aufzunehmen.
(Kartenbeschriftung: „Fläche ins Landschafts-/Naturschutzgebiet nehmen“)
- Es wird angeregt, das Landschaftsschutzgebiet auszuweiten, jedoch ohne die Wohnbaufläche entlang der Hauptstraße.
(Kartenbeschriftung: „Landschaftsschutzgebiet ausweisen (ohne Wohnbaufläche entlang Hauptstr.)“)

Gegen 19:56 Uhr liegen keine weiteren Wortmeldungen vor; Frau Geider beendet die Veranstaltung.

Aufgestellt am 18.11.2021

Braunsteiner



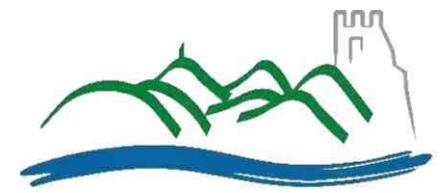
Bürgeranhörung

- Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S »Sumpfweg-Süd«
- Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich »Am Rheinufer / Am Werth«
- Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter für den Bereich »Niederdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)«

17. November 2021

Aula CJD Christophorusschule Königswinter

Herzlich willkommen!



1 Verfahrensverlauf

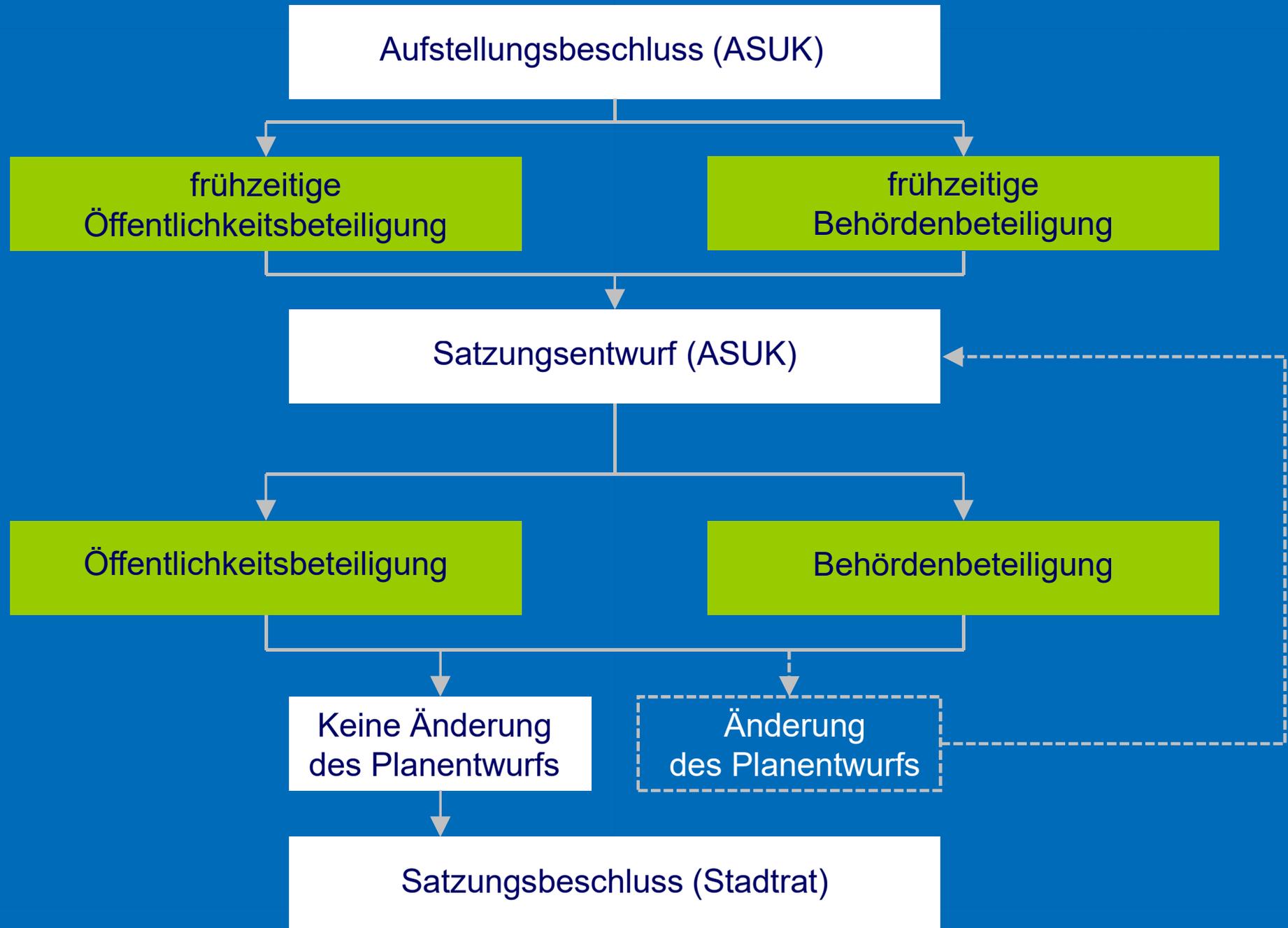
2 Übersicht

**3 Inhalte der Bebauungsplan-
aufhebungen**

4 Inhalte der FNP-Änderung

5 Erörterung, Diskussion

3 Verfahrensverlauf





2 Übersicht

5 Übersicht



Quelle Luftbild/3D-Darstellung:
Bundesstadt Bonn, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation (CC-by-sa 4.0)
Land NRW (2017)/Bundesstadt Bonn, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation, dl-de/by-2-0



Bebauungsplan Nr. 20/3S »Sumpfweg-Süd« (Stammplan) (25.11.1981)
Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 20/10 »Im Lohfeld« (29.06.1983)
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S »Am Rheinufer/Am Werth« (19.03.1998)
Neuer Bebauungsplan Nr. 20/22 »Parkstr./Schönsitzstr./Hauptstr.« (im Aufstellungsverfahren; frühz. Beteiligung August/September 2020)

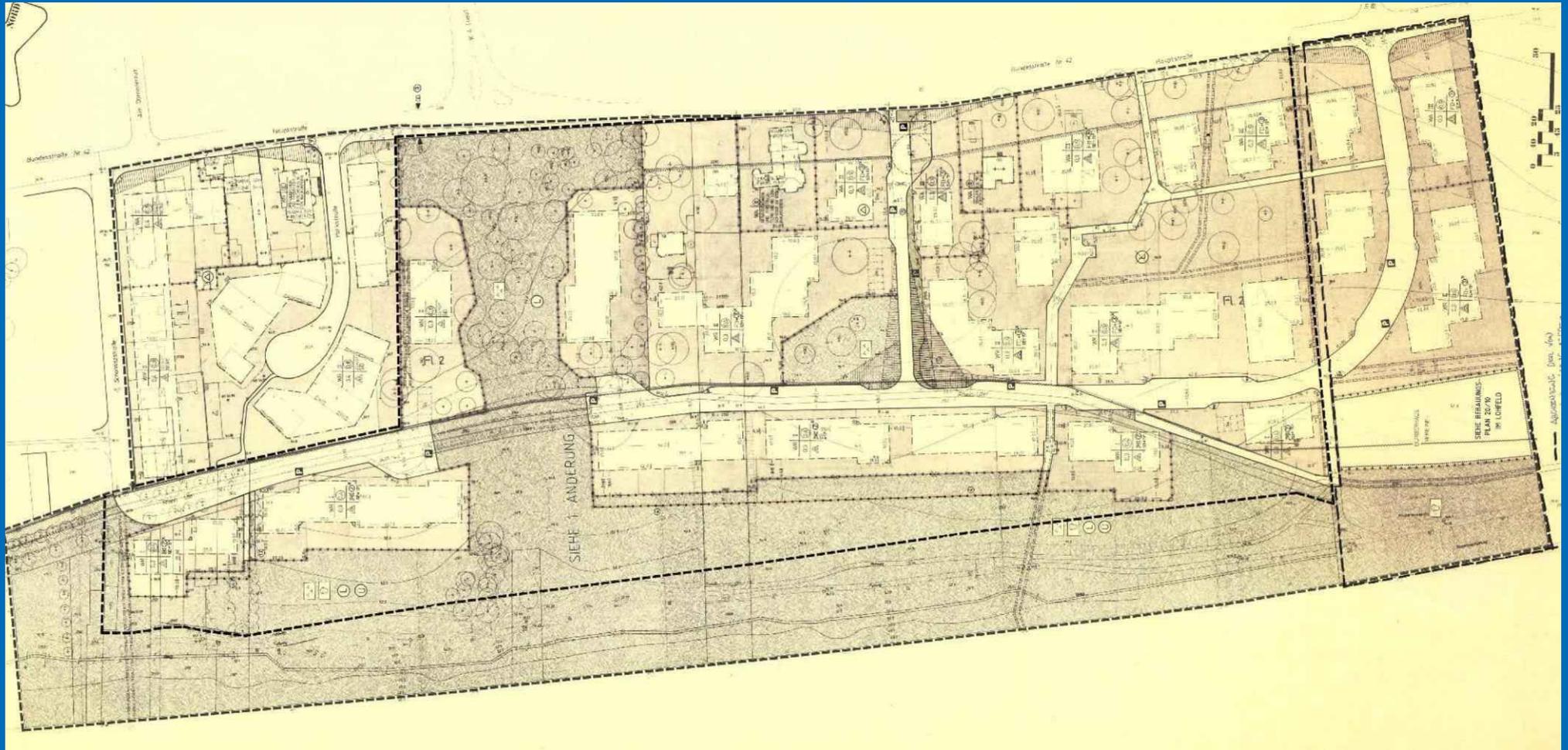


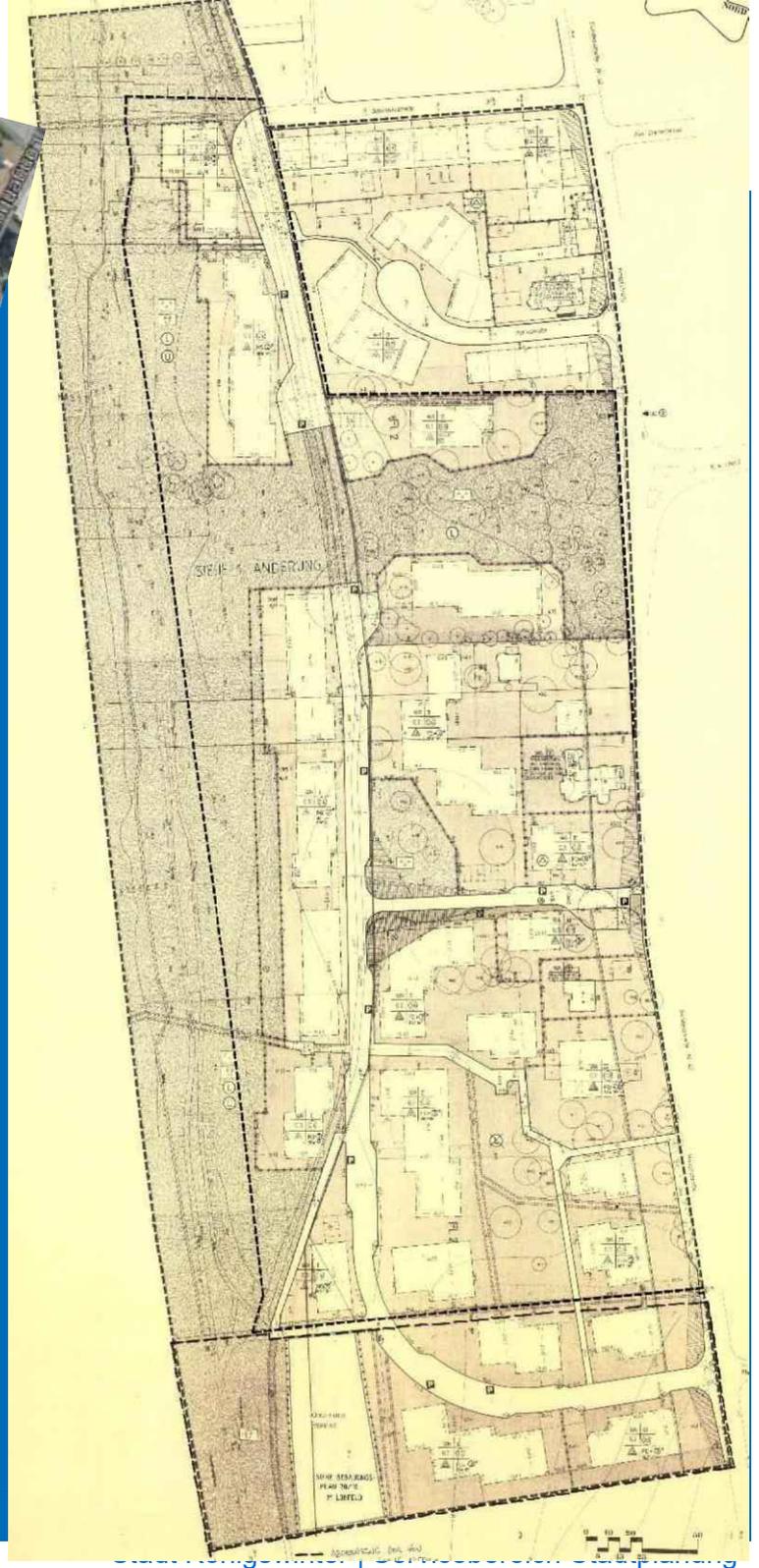
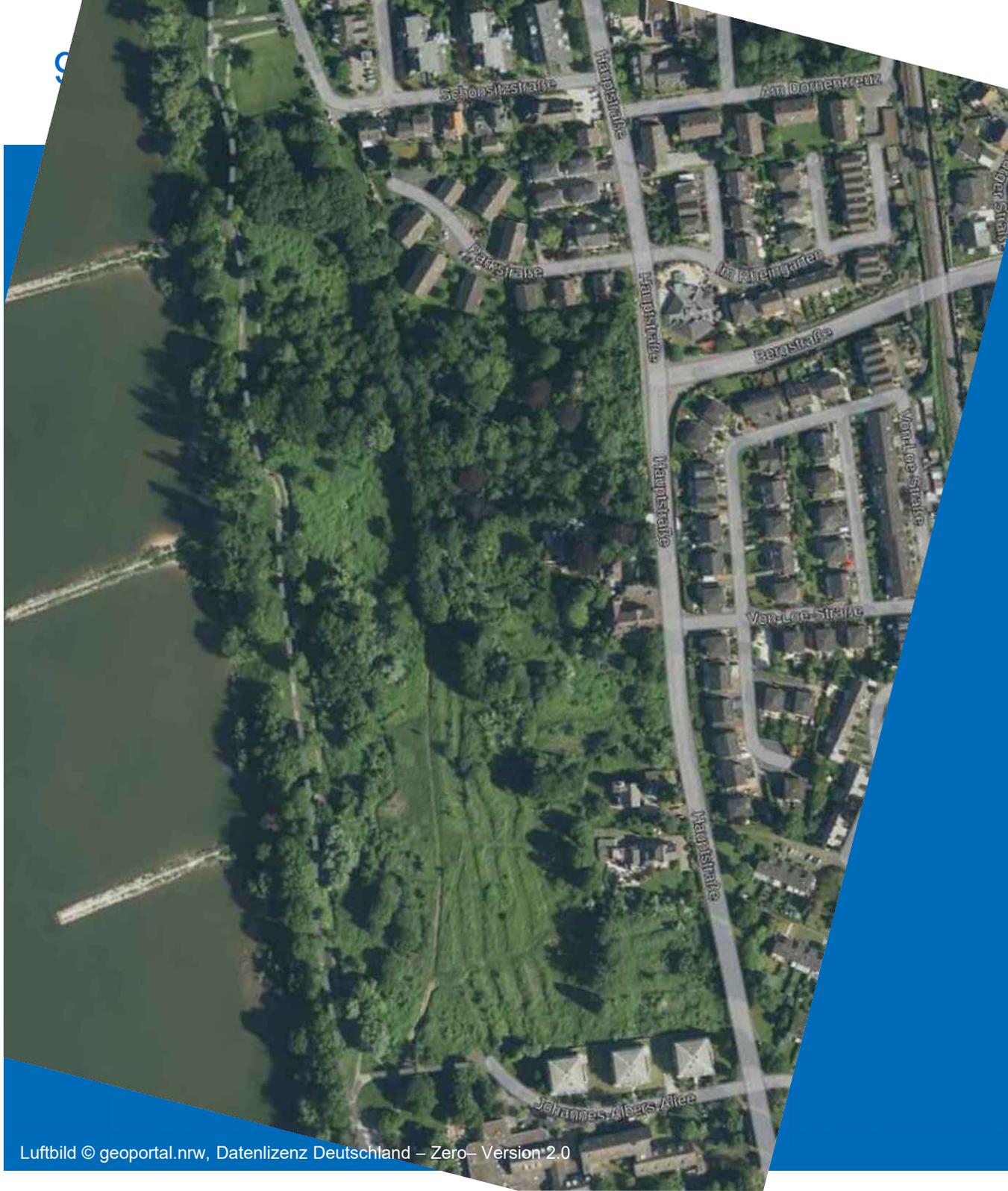
3 Inhalte der Bebauungsplanaufhebungen

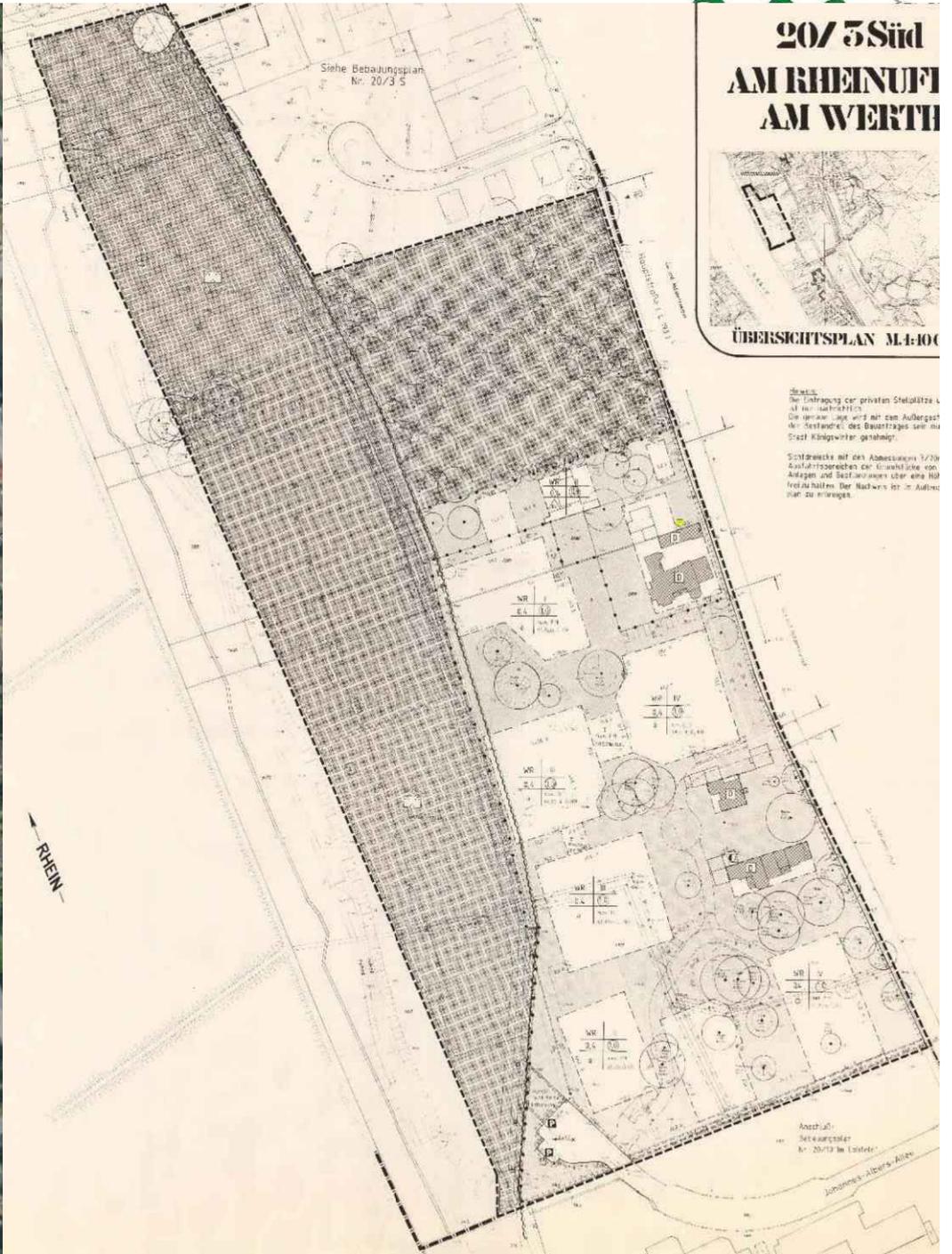
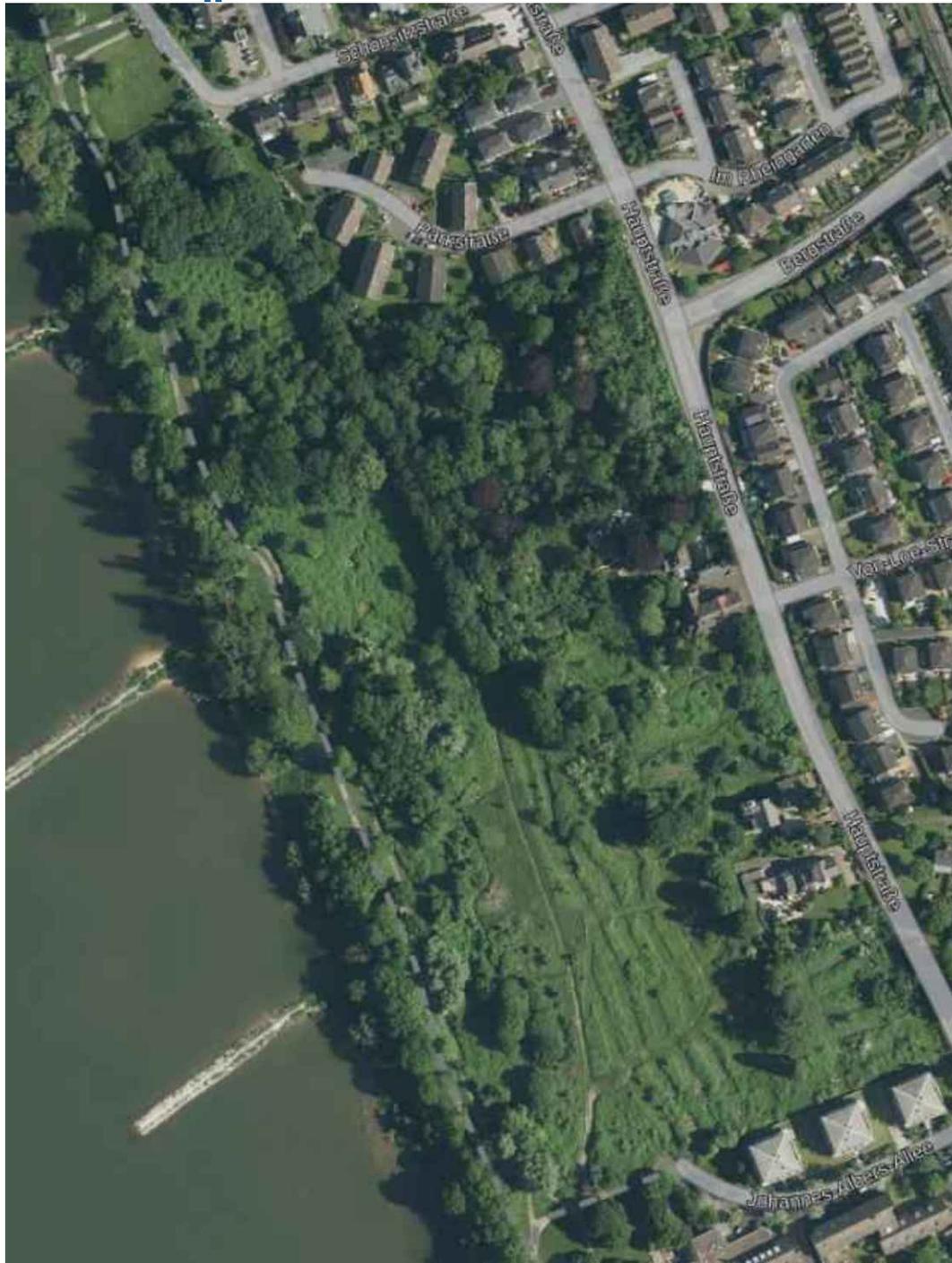
8 Bebauungsplan Nr. 20/3S



Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S »Sumpfweg-Süd« (Stammplan)









Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S »Sumpfweg-Süd« (Stammplan) sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20/3S für den Bereich »Am Rheinufer / Am Werth«

Zielsetzungen:

- Beseitigung des Rechtsscheins der (in einer juristischen Prüfung als unwirksam erachteten) Bebauungspläne
- Erhalt und dauerhafte Sicherung der bestehenden Freiflächen und der Hochwasserrückhalteräume im festgesetzten Überschwemmungsgebiet
- Einhaltung der Regelungen des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten)



Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter für den Bereich »Niederdollendorf, westlich der Hauptstraße zwischen Schönsitzstraße/Rheinufer und Johannes-Albers-Allee (Sumpfweg Süd)«

Zielsetzungen:

- Einhaltung des Entwicklungsgebotes
- höhere Rechtssicherheit

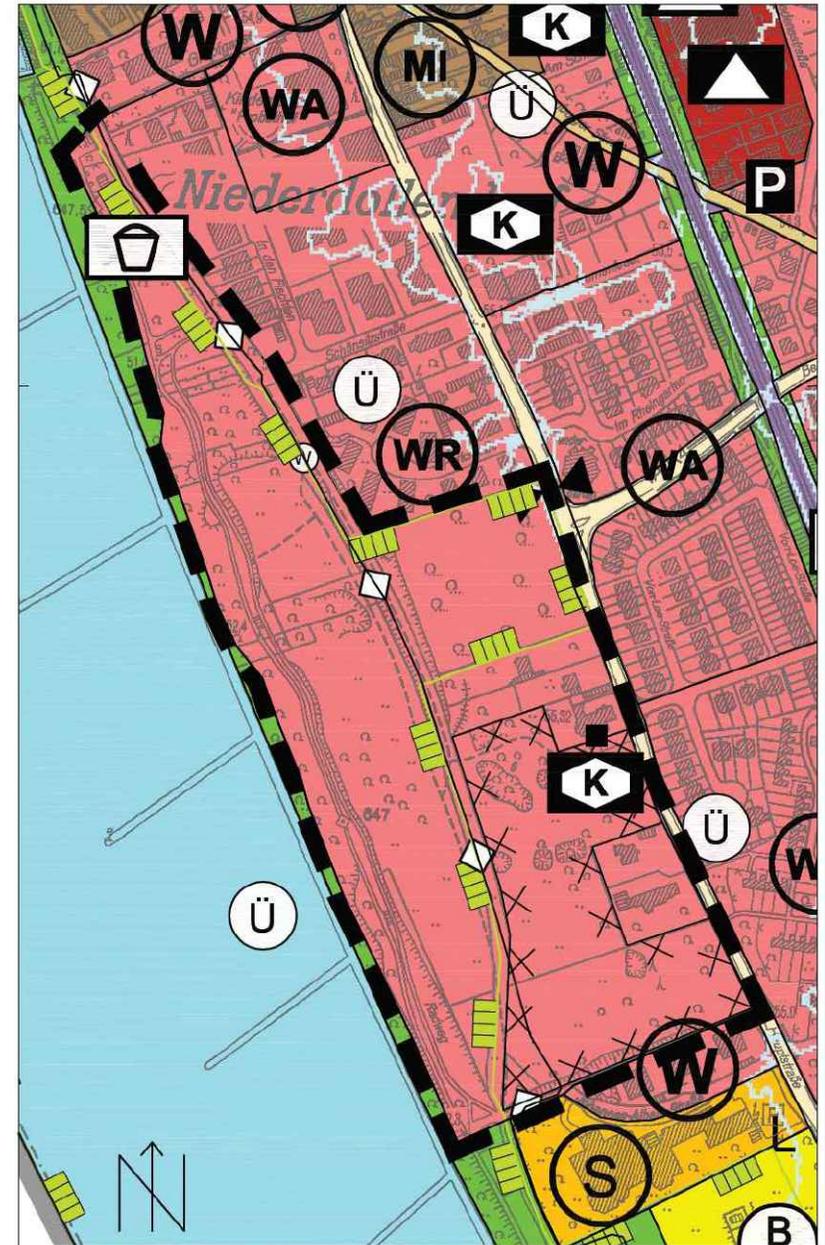
14 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung



DARSTELLUNGEN DER 89. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



BISLANG WIRKSAME DARSTELLUNGEN DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

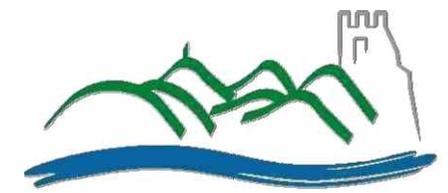




Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet



Abgrenzung Überschwemmungsgebiet



1. Fragen Sie uns

2. Diskutieren Sie mit uns

3. Sie können uns auch schreiben

Stichtag: 20. Dezember 2021

Stadt Königswinter
53637 Königswinter

Dominik.Braunsteiner@koenigswinter.de

Telefon: (0 22 44) 8 89 - 1 56





Auszug aus der
Karte der
Flächenpotenziale
im ISEK-Prozess,
Stand 31.12.2018

Westlich der Haupt-
str. ist nach Auf-
hebung Außenbereich
=> im FNP als Grünfläche dar-
stellen.

Es soll an gar keiner
Stelle gebaut werden.
Der Rechts-Haus wird
widerrufen. Hierin neuen
B-Plan im Innenbereich festlegen.

^{VK} Festsetzung v. ~~Gelände~~
^{höher} Ansichten v.
Tiefgaragen; aufgeständert
Bauweise

Überhaupt nicht bauen.
Alles soll bleiben, wie
es ist.

FNP-Änderung: Grünfläche
darstellen statt Wohnbaufläche
entlang Hauptstr.

Alles zulässige unternehmen,
um Bebauung anzuschließen.
Bebauungsplan aufstellen.
Kein Innenbereich.

Entwicklungsziele I Sek
vor Hintergrund Klimawandel
überdenken. Wohnungsmarkt
regional denken. Wichtige Wohnraum
ist, andere Städte schaffen.

B-Plan aufstellen, um
Zulässigkeit v. Vorhaben
klar zu regeln und um
Veränderungssperre durchzusetzen
(kein Bauverbot schaffen?)

Thema Altlasten beachten!

Regionalplan - P
neues Überschwemmungsgebiet /
Wasserspiegel berücksichtigen.
(anstehende Neuaufweisung
durch Besitzübergang)

Nachbarbelange hinsichtlich
Grundwasser beachten
(auch für Nachbarn jenseits
der Hauptstr.)

Mehr Wert legen auf
Stadt- u. Ortsbild.

Bau(land)modell
anwenden

Denkmäler: Ensemblechutz
f. Villen an Hauptstr.

Fläche ins Landschafts-/
Naturschutz- nehmen
gebiet

Landschaftsschutzgebiet
ausweiten (ohne Wohnbau-
fläche entlang Hauptstr.)